



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

행정학 석사 학위논문

보금자리주택 정책의 효과에 관한 분석

- 주변 지역의 아파트 가격을 중심으로 -

2013 년 8 월

서울대학교 행정대학원

행정학과

김 민 정

보금자리주택 정책의 효과에 관한 분석

- 주변 지역의 아파트 가격을 중심으로 -

지도교수 권 일 응

이 논문을 행정학 석사 학위논문으로 제출함
2013 년 4 월

서울대학교 행정대학원
행정학과
김 민 정

김민정의 석사 학위논문을 인준함
2013 년 6 월

위 원 장 _____ 이 석 원 (인)

부위원장 _____ 박 순 애 (인)

위 원 _____ 권 일 응 (인)

국 문 초 록

우리나라에서 부동산 시장은 사회·경제적으로 중요한 의미를 가지고 있기 때문에 부동산 시장에 영향을 주는 각종 정책과 규제에 대하여 그 효과를 분석하는 일은 매우 중요하다고 하겠다. 따라서 본 연구는 이명박 정부의 가장 대표적인 부동산 정책으로 꼽히는 ‘보금자리주택정책’이 원래 의도했던 정책목표를 달성했는지 그 효과를 분석해 보고자 하였다.

중소형 분양주택과 임대주택을 포괄하는 새로운 개념을 도입하여 기존의 임대주택과의 차별화를 시도한 보금자리 주택정책의 가장 큰 정책목표는 무주택 서민의 자가 보유를 촉진하여 서민의 주거를 안정시키는 데에 있다. 이렇게 ‘서민의 주거안정’이라는 정책목표와 ‘무주택 서민’이라는 정책대상 계층이 분명하게 설정된 보금자리 주택정책이 부동산 시장에 어떤 효과를 가져왔는지를 분석하기 위하여 본 연구에서는 보금자리 주택정책이 주변지역의 고가아파트와 저가아파트의 매매가격에 미치는 영향을 회귀분석 모델을 이용하여 실증 분석하였다.

본 연구는 보금자리 주택지구중 가장 빠르게 시공이 진행된 시범지구 중에서도 우리나라의 부동산 경기를 선도하는 지역에 준공된 서울 강남 보금자리와 서울 서초 보금자리 지구를 대상으로 하였으며, 국민은행이 발표하는 개별 아파트 월별 매매가격을 바탕으로 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하였다. 이 과정에서 보금자리주택정책의 순 효과를 분석하기 위하여 각 지역에서 아파트 가격과 연관이 있는 지역적 특성과 지역 주민의 특성변수들을 선정하여 통제하였으며, 이와 더불어 소비자 물가 상승률, 3년 만기 회사채 금리, 종합 주가지수, 아파트 면적, 서울시 월별 아파트 매매가격 지수, 월별더미, 아파트 단지별 더미 등을 통제 변수로 삼았다.

실증분석결과를 종합해 보았을 때, 보금자리 주택정책의 효과는 제한적이었으며, 보금자리 주택이 당초 목표한 바와 달리 투자의 대상이 되는 등의 부작용도 일부 발생한 것으로 나타났다. 이는 보금자리 주택정

책의 단계별 시행에 따라서 주변지역의 저가 아파트뿐만 아니라 주변지역 고가아파트의 가격까지 하락한 것으로 드러난 분석결과가 뒷받침한다. 이와 같이 정책의 효과가 제한적으로 나타나고, 부동산 시장 침체의 요인 중 하나로 꼽히게 된 이유는 다음과 같이 판단된다.

정책은 당초에 무주택서민을 정책 수혜 계층으로 삼아 설계되었으나, 추진과정에서 분양위주의 사업추진과, 투기수요의 형성과 유입을 적절히 통제하지 못한 점, 중산층 기준으로 형성된 분양가 등의 여러 가지 이유로, 무주택 서민이 정책의 효과를 누릴 수 없었던 것으로 보인다. 물론 보금자리 주택정책은 임대주택과 공공분양을 혼합시켜 수도권 내부에 공급함으로써 저소득계층의 사회적 소외문제를 해결하고자 한 점이나 수요계층을 다변화 한 것 등 여러 가지 긍정적인 측면이 존재한다. 따라서 향후 주거 복지 정책에 있어서 제고해야 할 점을 제시해보았다.

본 연구에서 분석한 보금자리 주택정책이 가지고 있었던 긍정적인 구조는 보완하고, 부정적 영향을 줄이기 위한 대책을 마련하기 위해서는 다음과 같은 점들을 염두에 둔 추가적인 연구들이 꾸준히 진행되어야 한다고 본다. 첫째, 주거복지정책에서 가장 중요한 점은 저소득층, 노인 등의 주거약자가 정책의 수혜계층이 되어야 한다는 점이다. 주거약자의 실제 주거복지를 향상시키기 위하여 이들을 위한 주택과 민간주택과의 차별화를 분명히 하여야 한다. 둘째, 주거복지정책의 시행은 단기적이 아닌 장기적인 시행으로 일관성을 지녀야 한다는 점이다. 이를 통하여 국민들의 부동산 정책의 효과에 대한 신뢰도를 제고하는 일이 정책의 효과적 시행을 위해서 매우 필요한 일이다.

주요어 : 보금자리주택, 부동산정책, 아파트가격, 주거복지

학 번 : 2010-22114

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	3
제 2 절 연구의 대상과 범위	5
1. 내용적 범위	5
2. 공간적 범위	6
3. 시간적 범위	6
제 3 절 연구문제의 설정과 연구의 방법	8
1. 연구 문제와 분석 틀	8
2. 연구의 방법	11
 제 2 장 이론적 배경 및 선행연구	13
제 1 절 이론적 배경	13
1. 주택과 주택시장의 특성	13
2. 정부의 주거복지정책	14
제 2 절 선행연구에 관한 검토	16
1. 주거복지정책에 관한 선행연구	16
2. 보금자리주택정책에 관한 선행연구	18
3. 주택가격에 영향을 주는 요인에 관한 선행연구	18
4. 연구방법에 관한 선행연구	20
5. 선행연구와의 차별성	21
 제 3 장 보금자리정책의 주요내용	23
제 1 절 보금자리정책의 배경 및 정책목표	23

제 2 절 보금자리주택의 정의 및 유형	25
제 3 절 보금자리주택의 추진대상	28
제 4 절 보금자리주택의 추진현황	30
 제 4 장 보금자리정책의 효과에 대한 실증분석	34
제 1 절 분석의 기초	34
1. 실험집단과 비교집단의 선정	34
2. 독립변수와 종속변수의 선정	40
제 2 절 분석모형의 설계 및 분석방법	43
1. 분석 자료의 수집	43
2. 분석방법	43
제 3 절 연구자료	46
제 4 절 실증 분석결과	49
1. 회귀분석모형 1의 결과	49
2. 회귀분석모형 2의 결과	55
제 5 절 요약 및 소결	74
 제 5 장 결 론	77
제 1 절 연구의 종합 및 정책적 시사점	77
제 2 절 연구의 한계 및 향후 연구과제	82
 참고문헌	84
Abstract	87

표 목차

[표 3-1] 보금자리 주택 유형	10
[표 3-2] 보금자리 지구 선정 현황	30
[표 4-1] 실험집단과 비교집단	35
[표 4-2] 강남 보금자리 주변 실험집단과 비교집단의 면적당 시세 비교	36
[표 4-3] 강남구와 송파구 아파트 거래 현황 비교	37
[표 4-4] 서초 보금자리 실험집단과 비교집단의 면적당 시세	39
[표 4-5] 변수의 측정과 변수 명 정리	41
[표 4-6] 통제변수들의 기초 통계량	47
[표 4-7] 실험집단과 비교집단의 아파트 가격의 기초통계량	48
[표 4-8] 실험집단 고가 아파트 분석 결과 -지구선정발표 시행	50
[표 4-9] 실험집단 고가 아파트 분석 결과 -사전예약 시행	50
[표 4-10] 실험집단 고가 아파트 분석 결과 -사업승인 시행	50
[표 4-11] 실험집단 저가 아파트 분석 결과 -지구선정발표 시행	51
[표 4-12] 실험집단 저가 아파트 분석 결과 -사전예약 시행	51
[표 4-13] 실험집단 저가 아파트 분석 결과 -사업승인 시행	52

[표 4-14] 실험집단 고가 아파트 분석 결과	
-지구선정발표의 시행	52
[표 4-15] 실험집단 고가 아파트 분석 결과	
-사전예약 시행	53
[표 4-16] 실험집단 고가 아파트 분석 결과	
-사업승인 시행	53
[표 4-17] 실험집단 저가 아파트 분석 결과	
-지구선정발표 시행	54
[표 4-18] 실험집단 저가 아파트 분석 결과	
-사전예약 시행	54
[표 4-19] 실험집단 저가 아파트 분석 결과	
-사업승인 시행	54
[표 4-20] 실험집단 고가 아파트 분석 결과	
-지구 선정 발표	56
[표 4-21] 실험집단 고가 아파트 분석 결과	
-사전예약 시행	57
[표 4-22] 실험집단 고가 아파트 분석 결과	
-주택건설 사업승인	58
[표 4-23] 실험집단 저가 아파트 분석 결과	
-지구선정발표	60
[표 4-24] 실험집단 저가 아파트 분석 결과	
-사전예약	62
[표 4-25] 실험집단 저가 아파트 분석 결과	
-사업승인	64
[표 4-26] 실험집단 고가 아파트 분석 결과	
-지구선정발표	65

[표 4-27] 실험집단 고가 아파트 분석 결과	
-지구사전예약	67
[표 4-28] 실험집단 고가 아파트 분석 결과	
-사업승인	68
[표 4-29] 실험집단 저가 아파트 분석 결과	
-지구선정발표	70
[표 4-30] 실험집단 저가 아파트 분석 결과	
-사전예약	71
[표 4-31] 실험집단 저가 아파트 분석 결과	
-사업승인	72
[표 4-32] 보금자리 정책의 실증분석 결과 요약	74

그림 목차

[그림 1-1] 연구의 분석 틀	11
[그림 3-1] 기존의 임대주택과 보금자리주택의 차이	24
[그림 3-2] 보금자리 주택정책의 정책 대상계층	28
[그림 4-1] 강남 보금자리 지구 실험집단과 비교집단	36
[그림 4-2] 서울 자치구별 아파트 재고 물량 (가구)	37
[그림 4-3] 자치구별 소형 아파트의 비율	38
[그림 4-4] 서울 아파트 매매 시가총액 순	
높은 곳 5/낮은 곳 5	38
[그림 4-5] 서초 보금자리 지구의 실험집단과	
비교집단의 위치	39

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

우리나라에서 주택의 의미는 다른 나라에 비해 좀 더 복합적이다. 단순히 주거를 위한 공간으로서의 의미에 더불어 우리나라에서의 주택과 주거지역은 사회적 신분의 상징과 가계자산으로서의 의미 또한 크다고 할 수 있다. 따라서 좀 더 나은 주거지역과 주택으로의 이동은 곧 경제적·사회적 신분의 상승을 의미한다는 의식이 존재하며, 우리나라에서 주택은 가계자산을 늘리기 위한 하나의 도구로 이용되어 왔던 것이 사실이다. 그만큼 주거지역의 등급의 객관적인 측도가 되는 ‘주택의 가격’은 우리사회에서 중요한 의미를 지닌다. 주택가격의 변화는 각 가정의 자산의 변화를 가져오게 되며 자원배분과 경제의 효율성에 밀접한 영향을 주게 된다. 나아가 주택가격 차이와 그로 인해 발생하는 사회적 계층 간 분리와 배제의 문제는 우리 사회의 통합을 저해하는 요인 중 하나로 작용하고 있다.

따라서 이러한 주택시장의 사회 경제적 중요성으로 인하여 새 정부가 출범할 때 마다 부동산 시장의 안정과 효율을 위해 새로이 부동산 종합 정책을 수립하고 시행하고 있다. 특히 최근 들어 주택거래의 침체와 하우스푸어(house poor)¹⁾의 양산으로 인한 노년세대의 경제문제, 전세 가격의 폭등으로 인한 젊은 세대의 문제 등 주택 시장에 대한 우려의 목소리가 높아지면서, 새 정부의 출범과 함께 2013년 4월 1일 부동산 종합 정책이 발표되었다. 4.1 부동산 대책의 주요내용을 살펴보면 주택시장의 정상화를 위한 방안과 하우스·렌트푸어 지원 방안, 그리고 보편적 주거

1) 주택거래의 침체상태가 지속되는 과정에서 주택 소유자 중 가계대출 증가로 가처분소득이 격감한 주택소유가구를 통합적으로 지칭한다.

복지 실현에 관한 것으로 이루어져 있다.

특히, 이 중에서도 보편적 주거복지 실현을 위한 대책 중 하나인 행복주택의 공급에 관한 정책은 보금자리 주택 정책에 대한 비판과 그에 대한 대책으로 대두되었다. 보금자리 주택정책은 서민들의 내 집 마련으로 인한 주거안정과 복지의 향상, 수도권 부동산 가격 안정을 목표로 했던 이명박 정부의 대표적인 공공주택정책이다. 임대주택정책의 하나인 보금자리 주택정책은 기존의 공급자 위주의 주택정책에서 벗어나 소득계층별 수요에 부응하도록 수요자 맞춤형 주택공급의 형태를 띄고 있으며 수도권을 대상으로 값싼 중소형 주택을 대량으로 공급하였고, 중소형분양주택과 임대주택을 포괄하는 새로운 개념을 도입하여 기존의 임대주택과 차별화 하였다.

이러한 보금자리 주택정책은 현재 새 정부의 출범 이전과 이후의 시기에 들어 많은 부정적인 평가를 받아왔다. 보금자리 주택이 현재의 수도권 주택시장의 침체의 원인 중 하나로 지목된 것이다. 그러나 이와 상반되게 서민들의 주거 복지 향상에 긍정적인 영향을 주었으며, 민간분양시장을 위축시켰다는 건설업계의 지적이 근거가 없다는 주장 역시 제기되었다.²⁾ 이러한 여러 가지 논쟁을 거치며 새 정부의 출범과 함께 현재 보금자리 주택 정책은 중단되고 새로운 서민주거복지 정책인 ‘행복주택’ 정책이 시행을 앞두고 있다.

그러나 보금자리 주택정책은 이명박 정부의 부동산 정책 재원소요의 대부분을 차지했던 중요한 정책이었으며, 시행의 결과로 강남과 서초의 보금자리 지구는 입주까지 진행되었다. 또한 보금자리 정책이 중단되어도, 이미 시행중에 있던 많은 지구가 존재한다. 이러한 보금자리 정책에 대하여 비판의 목소리는 높지만, 그 효과에 대한 분석과 다각도의 고찰은 미흡한 실정이다.

이명박 정부 이전의 정부에서도 그동안의 임대주택 정책은 입주계층이나 임대료 수준 등 내용적인 측면에서 큰 차이가 없이 새로이 정권이 들어서면서 명칭이 바뀌었을 뿐이었다고 볼 수 있다. 보금자리 주택 정책

2) “LH, 주택시장 위축근거없다, 업계, 평가제대로 못해 , 발끈” 헤럴드경제 2012.09.17

은 이전의 공공임대주택과 분양주택을 결합하는 방식으로 새로이 시도되었다는 점이 특기할 만 한 점이었으나 좋은 평가를 받지 못하였다. 또 다시 정권이 바뀌고 보금자리 주택정책은 중단되고 ‘행복주택’이라는 주거복지정책이 시행되게 되는 중요한 시기를 맞아서 이미 시행된 보금자리 주택의 순기능을 극대화해야 하며 앞으로의 새 정책은 기존정책의 비효율성을 다시 답습하지 않아야 한다. 그러기 위해서는 보금자리 주택정책을 다각도로 살펴보고, 정책의 효과성을 분석해 보는 것이 필요하다.

2. 연구의 목적

그 동안 새 정부의 출범과 함께 다양한 부동산 정책이 발표되고 시행되었다. 부동산 시장이 경제와 직결되는 우리나라의 특성상 부동산 정책의 수정과 새로운 도입은 불가피하다고 할 수 있다. 그러나 그 동안 많은 부동산 정책이 발표되었고, 비슷한 정책들이 수정, 중단, 시행을 반복하였으나, 우리나라 부동산 시장의 비효율성에 대한 우려의 목소리는 여전히 높다. 부동산 시장의 침체와 과열시마다 언론매체와 건설업계, 학계의 비판과 함께 되풀이 되는 부동산 정책의 변화와 발표는 정책실패의 측면에서도 부동산 시장에 부정적으로 작용하게 된다.

이러한 문제를 해결하기 위해서는 기존의 부동산 정책에 대한 정확한 효과 분석과 그 내용의 정책 반영률을 높이는 것이 필요하다. 이번에 시행을 앞두고 있는 ‘행복 주택’의 경우에도 사업예정지 선정과 함께 임대주택의 성격상, 주변지역 아파트 시장에 미치는 영향에 대한 우려와 함께 주변지역 주민들의 반대가 커지고 있는 실정이다. 보금자리 주택정책의 경우에도 시행 전에 같은 어려움이 있었고, 수도권 지역의 부동산 시장의 비효율에 대한 많은 비판을 받았는데도 이에 대한 정확한 분석은 미흡했다. 다시 비효율적인 측면을 답습하지 않기 위해서는 직관적인 생각보다는 객관적인 분석이 필요하다. 특히 임대주택과 분양주택의 특성을 동시에 지니고 있는 보금자리 주택의 특성상, 보금자리 주택정책의

시행이 주변지역 아파트 가격에 어떤 영향을 끼쳤는지에 대한 실증 분석이 많이 이루어져야 한다.

따라서 본 연구에서는 시공되어 입주까지 진행된 보금자리 주택을 대상으로, 보금자리 주택정책의 지구선정 발표와 시구 사전예약, 사업승인의 시행과정에 따라서 주변지역의 아파트 가격이 어떻게 변화하는지를 객관적으로 분석함으로서, 임대주택정책의 시행이 주택시장에 미치는 영향을 살펴보고, 그 효과와 한계를 살펴보고자 한다. 그 동안의 임대주택의 효과에 관한 연구는 주로 설문조사로 저소득층의 주거 만족도를 검토하거나, 주변 지역민들의 의식조사를 통해 이루어져 왔다. 그러나 이러한 서베이 조사는 사람을 대상으로 하므로 객관성을 확보하지 못한다는 단점이 있다.

또한 보금자리 주택정책의 시행이 주변지역에 미치는 영향을 분석할 때, 그 정책효과와 부작용을 실증적으로 분석해 보고자 주변지역의 아파트를 고가아파트의 지역과 저가아파트의 지역으로 나누어 분석하고자 한다. 전체 아파트 가격에 끼친 영향을 분석하는 데에서 나아가, 집단을 나누어 그 영향력을 살펴보면, 좀 더 다각적으로 주변 지역 아파트 가격에 미친 영향을 살펴 볼 수 있다. 그로 인하여 보금자리 주택정책이 실제 주변지역 아파트 가격에 어느 정도로, 어떻게 영향을 끼쳤는지 분석함으로써, 정책의 효과성을 직관적이 아닌 객관적으로 검토해보고자 하며, 정책의 부작용은 실제로 존재했는지 검토해보고자 한다. 마지막으로 부동산정책이 정책목표를 달성하고 성과를 얻기 위해서 앞으로 어떤 방향으로 고안되고 시행되어야 할지에 대하여 시사점을 제시하고자 한다.

제 2 절 연구의 대상과 범위

1. 내용적 범위

서민주택정책인 보금자리 주택정책이 주변지역의 아파트 가격에 미치는 영향에 대하여 분석하기 위하여 다음의 내용들을 분석해보고자 한다. 첫째, 주택과 주택시장의 특성과 아파트 가격에 미치는 영향에 대하여 고찰하였다. 또한 주택시장에 정부정책의 개입이 미치는 효과에 대해 알아보아 보금자리 주택정책의 영향력에 대해 분석하기 위한 이론적인 배경에 대하여 고찰하였다.

둘째, 임대주택과 분양주택의 혼합 형태를 보이고 있는 보금자리 주택정책에 대한 정확한 이해를 위하여 정부의 임대주택정책에 대한 선행연구를 실시하고, 나아가 보금자리 주택정책에 대한 선행연구와 아파트 가격에 미치는 영향에 대한 선행연구를 통하여, 본 연구가 차별화하여야 할 점에 대하여 기술하였다.

셋째, 기존에도 임대주택이 존재했으나, 보금자리 주택정책이 기존의 임대주택정책과 어떤 점이 차별화되어 있는지에 대한 분석이 선행되어야, 보금자리 주택이 주변지역의 아파트 가격에 미치는 영향에 대한 이해가 이루어질 수 있다. 따라서 보금자리 주택정책이 가지고 있는 기존의 임대주택정책의 차별성을 제시하고 효과성의 분석의 방향을 정확하게 하기 위하여, 보금자리 주택정책의 도입배경과 정책 목표, 정책 시행 대상, 정책내용, 보금자리 주택 지구에 대하여 기술하였다.

넷째, 보금자리 주택의 시행이 주변지역의 아파트 가격에 미치는 영향에 대하여 실증적으로 분석하였다. 모든 보금자리 주택 지구를 대상으로 분석하기에는, 각각의 주택지구가 정책의 시행시기와 진행속도가 달라서, 아직 시공과 입주가 이루어지지 않는 지역은 현실적으로 분석에 한계가 있었다. 보금자리에 선정된 지구 중에서 정책시행이 완료된 지구와 그 주변지역을 실증분석의 대상으로 선정하게 되었다. 시행이 완료된 지구의 시행시기에 따라서 정책 시행 과정 전·후의 비교를 실시하고, 이들

지역의 가격변화를 보금자리 지구의 주변지역이 아닌 지역과 비교하여 정책 효과에 대하여 실증 분석하였으며, 각각의 지역을 저가 아파트 집단과 고가 아파트 집단으로 나누어 그 효과를 분석하였다. 또한 그 분석 결과를 토대로 앞으로의 정부 정책의 시사점을 제시하였다.

2. 공간적 범위

보금자리 주택 지구는 그린벨트 지구를 개발하여 현재 시범지구를 시작으로 2차 지구, 3차 지구, 4차 지구, 5차 지구, 소규모지구까지 지구계획이 승인되어 있다. 이 지구들 중에서 가장 먼저 지구가 지정된 시범지구에 해당하는 서울 강남, 서울 서초, 고양 원흥, 하남 미사의 네 지역 중 시행이 완료되어 입주까지 순차적으로 진행되고 있어 가장 진행시기가 빠른 서울 강남, 서울 서초지역의 보금자리 지구를 실증 분석 대상지역으로 선정하였다. 이들 지역은 또한 서울에서 아파트 가격 변동을 선도하는 지역에 해당하기 때문에 분석에 더욱 효과적이다.

보금자리 주택 시범지구는 그린벨트 지역을 해제하여 건설하였으므로, 주변지역의 어느 정도의 반경km내외의 범위에는 분석할 아파트 대상이 존재하지 않기 때문에, 가장 근접한 아파트 지구가 위치한 강남구 일원동을 강남보금자리의 주변지역으로 선정하고 서초구 방배동을 서초보금자리지역의 주변지역으로 선정하였으며, 보금자리지구에서 많이 떨어져 상대적으로 영향을 받기 어려운 지역이면서 실험집단 지역과 비슷한 동네특성을 가지고 있는 송파구 잠실동, 서초구 잠원동을 각각의 실험집단의 대조군 지역으로 선정하였다.

3. 시간적 범위

보금자리주택 지구 중 본 연구의 대상지역으로 선정된 시범지구의 서울 강남 보금자리지구와 서울 서초 보금자리지구는 보금자리 정책 시행

과정의 각각의 시점이 동일하다. 본 연구는 주택정책의 시행 시기마다 변동하는 민감한 아파트 가격의 특성을 반영하기 위하여 보금자리 정책의 시행 시점을 세단계로 나누어 각각의 시행되기 이전과 이후를 나누어서 그 효과를 분석하였다.

실증대상 보금자리주택정책 시행의 시점을 2009년 6월 3일 보금자리주택 시범지구선정 발표시점과 2009년 10월의 시범지구 사전예약시점, 2009년 12월 31일 시범지구 사업승인시점으로 나누어 각각의 시점별로 정책시행 이전과 이후의 효과를 분석하였다. 이를 위하여 2007년 1월부터 2011년 12월까지 60개월을 분석기간으로 선정하였다. 2012년 이후의 시점은 통제변수로 삼은 지역적 특성과 주민 특성 등의 데이터가 공개되지 않아 통제하기 어려운 측면이 있기 때문에 분석대상으로 삼지 않았으며, 정책시행 전과 후의 기간을 상이하지 않게 선정하기 위해 2007년 이후 시점부터를 분석대상으로 선정하였다.

제 3 절 연구문제의 설정과 연구의 방법

1. 연구 문제와 분석 틀

본 연구의 연구대상인 보금자리 주택정책의 목표는 ‘서민을 위한 자가 주택 공급을 통한 서민주거 안정’이다. 무주택 저소득 계층을 위한 아파트를 수도권에 대량 공급하여 이들의 자가 보유를 지원함으로써 서민의 주거를 안정시키려는 것이었다. 이명박 정부가 가장 중점을 둔 부동산 정책이기도 한 동 제도는 수도권 서민의 주거 복지에 크게 기여할 것이라 큰 기대를 모았으며, 정책의 효과를 앞당기기 위하여 추진을 서두르기도 하였다.

그러나 보금자리 주택 정책은 지금의 부동산 경기침체를 발생시킨 주요 원인으로 꼽히며, 많은 비판에 직면하였으며, 서민의 주거 복지 향상에 대하여서도 끊임없이 의문이 제기되어왔다. 이런 상황을 맞아 새 정부는 ‘행복주택’이라는 주거 정책을 발표하고, 보금자리 주택 정책의 시행을 사실상 중단할 것을 발표하였다.

보금자리 주택 정책에 대한 비판은 수도권에 저가의 주택을 대량으로 분양 공급한다고 발표하면서, 수도권 주택 매매 수요자들을 대기수요로 전환시켜 전세 값은 폭등시키고 매매가격은 하락시켜 매매거래를 심각하게 하락 시켰다는 데에 있다. 이로 인하여 건설업계가 큰 타격을 입었으며, 부동산 경기가 심각하게 침체되었다는 것이다. 가격안정은 일정 수준의 매매거래가 일어날 때 그 의미가 있다. 그러나 지금은 가격은 하락을 거듭하고 있으나 매매거래가 원활하게 이루어 지지 않아, 가격의 하락 자체가 주거 복지에 영향을 주었다고 할 수 없으며 오히려 우리나라 국민과 같이 주택을 주요 자산으로 가지고 있는 상황에서는 house poor를 양산시켜 서민 경제에 악영향을 주고 있다는 비판을 받고 있는 것이다.

그러나 보금자리 주택정책은 임대주택과 분양주택을 혼합한 신 개념을 도입하였으며, 그동안 외곽에 지어졌던 임대주택 일변도에서 벗어나 수

도권 내부 주요지역에 임대주택과 분양주택을 혼합한 대규모 주택을 지어, 임대주택의 사회적 배제의 문제를 해결하고자 하는 데에 의미가 있다는 긍정적인 측면도 존재한다. 따라서 보금자리 주택정책이 중단되고, 새로운 주거 복지정책이 시행되려는 현 시점에 보금자리 주택정책의 효과성을 실증적으로 분석해보고, 그로 인한 정책적 시사점을 얻는 일은 필요하다.

보금자리 주택정책은 무주택 서민을 위한 임대주택 정책의 하나인데, 현재의 비판대로, 수도권 부동산 시장의 대기수요를 양산시키고 매매수요를 심각하게 하락시켰다는 것은 보금자리 주택정책의 정책 대상 계층이 실제 시행에 있어서 기존에 설정했던 목표와 달랐던 것을 의미한다. 이것은 서민의 주거 복지를 위한 주택의 공급이, 수도권 주요 지역의 주요 투자 대상이 되었다는 점을 의미한다. 주거 복지 정책에 있어서 정책 대상 계층 문제는 매우 중요하다.

따라서 본 연구에서는 ‘보금자리 주택정책은 효과가 있었는가?’로 연구문제를 설정하고 강남 보금자리주택지구와 서초 보금자리 주택 지구를 중심으로 보금자리 주택이 그 목표를 달성하였는지에 대하여 분석한다. 보금자리 주택정책이 시장에 미친 효과를 분석하기 위하여 보금자리 주택 정책의 시행이 주변아파트 매매가격을 어떻게 변화시켰는지 알아보고자 한다. 따라서 본 연구에서는 보금자리 주택 정책의 효과를 보기 위해 주변지역의 아파트 거래 가격을 종속변수로 보아 분석하였다.

또한 보금자리 주택정책이 무주택 서민을 위해 실효성을 발휘하지 못하고, 투자 대상이 되고 주변지역의 대기 수요를 양산시키는 등의 부작용을 발생시켰는지를 세밀하게 분석하기 위하여 보금자리 주택지구 주변 지역 아파트를 고가와 저가로 나누어 분석하고자 한다. 주변 지역의 고가아파트의 가격이 하락했다면 실제 정책 대상이 서민이 아니었으며, 보금자리 주택 정책이 본래의 취지대로 서민 주거 복지에 효과적이지 못했음을 의미할 것이다. 반대로 보금자리 주택 정책이 ‘서민의 주거 안정’이라는 당초의 목표대로 효과를 달성했다면 주변지역 고가아파트에 비하여 저가 아파트의 가격이 하락할 것이다. 따라서 본 연구의 연구 문제는 아

래와 같이 검증될 것이다.

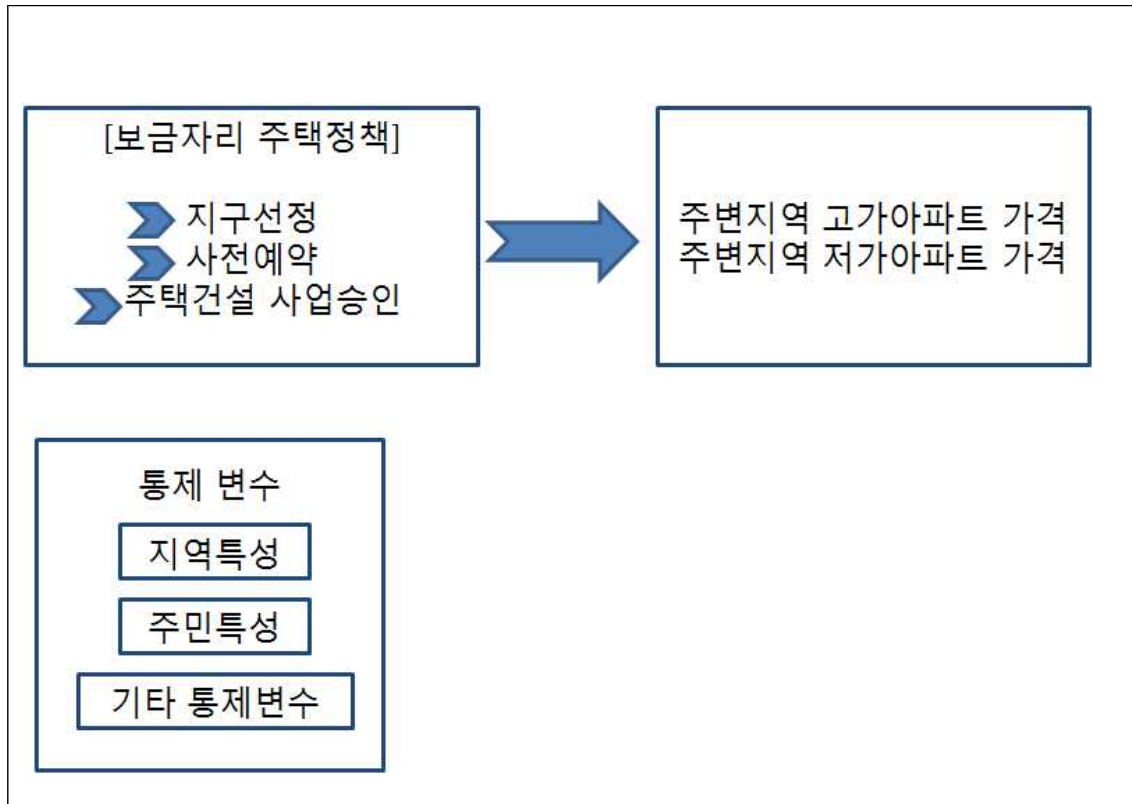
[연구문제] 무주택 서민의 자가 보유를 통한 주거 안정을 위해 도입된
보금자리 주택 정책이 효과적이었는가?

(가설1) 보금자리 주택정책이 효과가 있었다면 정책의 시행 이후에 보
금자리 주택지구 주변지역의 저가 아파트의 매매 가격이 하락했을 것
이다.

(가설2) 보금자리 주택정책이 부작용이 있었다면 정책의 시행 이후에
보금자리 주택지구 주변지역의 고가아파트의 매매 가격이 하락했을
것이다.

본 연구에서는 위와 같은 가설을 검증하기 위하여 보금자리 주택정책
의 시행(지구선정, 사전예약, 주택건설 사업승인)을 독립변수로, 주변지역
의 아파트 가격(고가, 저가 아파트의 가격)을 종속변수로 하며, 가격에
영향을 미치는 지역특성, 주민특성, 기타 통제변수를 통제하고 <그림
1-1>과 같은 연구의 분석 틀로 분석하고자 한다.

<그림 1-1> 연구의 분석 틀



2. 연구의 방법

Mayer(1995)는 경제학 연구에 있어서 Natural Experiment하에서 분석을 할 때 내/외부적으로 그 추론의 유효성을 위협할 수 있는 요소들이 있음을 설명하고, 이러한 문제를 해결할 수 있는 방법으로 이중차감법(Difference in Difference)을 제시하였다. 본 연구에서는 이 이중차감법(Difference in Difference)을 활용하여, 두 개의 보금자리주택지구의 주변지역인 각각의 두 지역을 선정하여 정책시행시점 이전과 이후의 아파트 가격에 미치는 영향을 고가 아파트 집단과 저가 아파트 집단으로 나

누어 각각을 살펴보았다. 이를 다시 보금자리주택지구의 영향을 받지 않은 지역인 각각의 두 개의 대조군 지역에서의 정책시행 이전과 이후와 비교함으로써 이를 통하여 고정적으로 관측이 불가능한 변수의 영향을 통제하면서 보금자리정책의 영향을 측정하고자 하였다.

보금자리주택지구의 주변지역과 영향을 받지 않은 대조군 지역의 보금자리주택정책 세 가지 시행시점을 더미변수(dummy variable)를 도입하여 시행 이전과 이후의 아파트 가격을 각각의 회귀분석모형을 통하여 분석하였다. 또한 아파트 가격의 변동이 정책의 시행에 따른 효과인지를 정확히 분석하기 위하여 아파트 가격에 영향을 미치는 영향들을 선행연구를 통하여 통제변수로 선정하였으며, 보금자리 주택지구 주변지역인 실험군 지역의 주민특성과 지역특성을 대표할 수 있는 변수를 추가로 선정하여 통제하였다. 또한 아파트 가격 자료는 월별로 변화하는 동태적 시계열 자료이므로 월별 특성을 통제하기 위하여 월별 더미변수와 서울시 월별 아파트매매가격지수를 이용하여 이를 통제하여 분석하였다.

또한 회귀분석을 통한 실증분석에 더하여 문헌조사를 통하여 아파트 가격에 영향을 미치는 영향과 주변지역 환경특성을 설명할 수 있는 요인에 대하여 검토하였으며, 보금자리 주택정책의 시행에 관련된 내용은 정부의 정책 발표 자료를 검토하여 고찰하였다.

제 2 장 이론적 배경 및 선행연구

제 1 절 이론적 배경

1. 주택과 주택시장의 특성

이영방 외(2007)에 따르면 주택은 ‘인간이 일정한 위치에 거처를 정해 개인적인 삶과 가족생활을 영위토록 하는 장소’로서, 사생활의 독립성을 지속시켜주고 기후의 변화나 범주 등 외부의 위협에서 보호받을 수 있는 안식처(shelter)기능을 한다. 또한 주택은 일반적으로 정의되는 주거를 위한 물리적 시설물로서의 주택뿐만 아니라 경제적 재화, 사회서비스로 간주되는 사회재 혹은 복지수준의 정도, 또는 사회적 신분의 상징으로서 기능하기도 한다. 대부분의 경우 일차적으로 개인적인 삶과 가족생활을 영위토록 하는 장소로서의 기능이 충족되었을 경우, 인간은 주택에 사회적 의미를 부여하게 된다. 이때의 주택은 더 이상 물리적인 의미로 기능하기 보다는 사회적 재화의 의미가 된다.

현대 사회에서의 주택의 가치와 그 주택이 존재하는 지역은 단순한 주거지역으로서의 의미보다는 그 주거지에 주거하는 사람들의 사회적 신분을 측정하는 척도로서의 의미로도 빈번하게 사용된다. 주택이 사회적 재화의 의미를 가지게 되는 것은 다음과 같은 배경에 있다. 주택은 독립적인 개체로서 의미를 갖기도 하지만, 주변지역과 상호작용을 하면서 사회적 의미를 획득하게 된다. 즉 주변지역의 자연환경, 도로, 대중교통과 관련된 기반시설, 학교, 문화시설등 공공의 서비스에 따라 주택의 가치가 달라지게 되는 것이다. 이렇게 달라진 가치에 따라서 주거지역에 거주하게 되는 거주자의 특성 역시 변화하게 되기도 하는 것이다.

Power(1994)는 주거의 선택은 가구의 소득 및 경제활동 수준과 점점 더 긴밀해지고 있으며, 주거를 선택함에 있어서 여지가 없는 사회, 경제적 빈곤계층은 열악한 주거 환경을 지닌 지역으로 자연스럽게 모여들게

된다고 지적했다. 더 나아가서는 주거지에 의한 사회적 갈등과 혼합에 문제가 생길 정도로 주거지역은 이제 경제적 의미를 강하게 가지고 있고, 이로 인해 파생된 사회적 신분으로서의 의미 역시 강하게 나타나고 있다.

특히 한국사회와 한국인들에게 주거는 다른 어떤 자산보다도 중요한 것이다. 한국사회에서 주택은 자신의 사회적 지위와 소속계층을 단적으로 보여주는 수단이 되었고, 좀 더 주거 환경이 쾌적한 지역, 좀 더 주거 환경이 쾌적한 아파트로 이동하길 원하면서 이러한 주거 지역의 부동산 가격은 급등하게 되었다. 부동산 가격이 급등하고, 이러한 부동산 가격이 지역별로 큰 차이를 보이게 되면서 지역에 따라서 주거하는 주민의 사회계층 역시 특성이 존재하게 되었다.

IMF 경제 위기 이후에 강남구, 서초구, 송파구 등 강남 3구를 중심으로 고소득층의 주거지가 형성 되었다. 이들 3구는 다른 구의 주거지와 구별되기 시작했으며 좀 더 나은 공공서비스와 주변 환경이 조성되었다. 임석희 외(2002)에 따르면 이는 다른 구와 사회적, 공간적 양극화를 발생시키게 되었는데, 서울 안에서 이러한 지역적 계급차를 발생시킨 가장 큰 원인이 강남 3구의 높은 지가와 아파트 매매가격에 있었다. 이러한 상황에서는 일종의 주거 진입장벽이 쌓이게 되었고, 이는 고소득층에 의한 공간독점이 가능했기 때문이다.

이렇게 주거환경과 사회계층이 서로 밀접하게 연관되어 지면서 부동산은 이제 자산으로서의 의미가 더해져, 부동산 시장가격이 지니는 의미는 경제적 문제와 사회적 문제를 동시에 야기시킬 수 있는 중요한 요소가 되었다.

2. 정부의 주거 복지 정책

우리나라의 공공임대주택은 1970년대부터 시작되었다. 정부는 계속되는 전세가격과 주택가격의 폭등으로 인하여 1981년에 「주택건설촉진법」을 개정하였다. 이는 공적인 주택금융이다. 1982년에는 「임대주택 육성방

안」을 발표하였고, 1984년에는 「임대주택건설촉진법」이 제정되었다.

최인호 외(2010)에 따르면 1990년대에는 수도권 5개 신도시 개발을 통해 서울의 부족한 주택난 해소와 주택가격 안정을 도모했다. 그러나 김대중·노무현 정부의 10년 동안은 저소득층을 배려하는 국민임대정책이 시행되었다.

그 동안의 임대 정책은 주택난과 주택시장의 안정을 목적으로 공급확대를 통하여 수급안정에 초점을 두었다. 또한 신규공급에 초점을 둔 임대주택 정책은 분양주택과 임대주택을 이분법적으로 생각하여 정책을 설계했다. 정부는 신규분양주택의 분양가가 1998년에 폐지되고서부터 2000년대 이후부터 분양가의 증가를 막기 위하여 공공임대주택을 확대하는데 주력하였다. 또한 임대주택이라는 명칭은 주변지역과의 계층화와 소외 등의 부정적인 결과를 낳는 등의 여러 가지 문제를 내포하고 있었다.

제 2 절 선행연구의 검토

1. 주거 복지정책에 관한 선행연구

임대주택의 외부효과에 대한 국내 사례 연구 결과는 임대주택이 주변의 주택이나 토지가격에 미치는 외부효과의 유무에 차이가 있음을 알 수 있게 한다. 국내 공공임대 주택의 정책이 임대주택의 유형에 따라 거주계층의 빈곤정도, 주거 분리에 따른 빈곤층의 집중 정도에 따라 부정적인 근린효과가 주택가격에 미치는 영향이 다를 수 있기 때문이다.

우아영(2005)은 서울시 내 자가주택과 임대주택을 혼합개발한 재개발 단지를 대상으로 이러한 개발이 단지 내부 또는 외부의 자가주택 가격에 미치는 효과를 분석하였는데 임대주택의 혼합이 이루어졌을 경우 주택가격에 부의 효과를 미치며, 임대주택의 혼합이 이루어진 단지에 근접할수록 주택가격은 하락하였음을 밝혀내었다. 또한 임대주택의 혼합이 이루어진 단지에서 임대가구율의 증가는 주택가치의 하락을 유발시킴을 밝혀내었다.

이상의 결과를 통하여 임대주택의 사회적 혼합은 혼합이 이루어진 단지 내부뿐만이 아니라 주변의 일반주택에까지 잠재된 사회적 낙인효과가 과급됨을 알 수 있다.

김주진(2008)은 사회적 혼합개발의 영향을 실증적으로 분석하여 공공임대주택의 혼합개발에 대한 정책적 시사점을 제시하고자 하하고자 하였다. 서울시 내 50년 공공임대주택 거주자의 설문조사 자료를 토대로 혼합형 및 '분리형' 거주자의 심리적 배제, 근린의무질서, 외부의 차별, 낙인 완화 정도에 차이가 있는가를 분산분석하였다. 그 결과, 분리형 임대 거주자의 사회적 배제 정도가 더 크게 나타났다. 또한 분리형 임대 거주자의 주거 정체성이 상대적으로 부정적이었으며 이웃간의 상호부조관계도 다소 낮게 나타났다.

또한 서울시 내 50년 공공임대주택이 주변의 주택가격에 미치는 영향의 실증분석 결과는 단일수준 및 다수준의 특성가격 모형에서 모두 '임대주

택수/임대거리제곱; 변수와 주택가격 간의 관계가 부(-)의 관계로 나타나 임대주택 세대규모가 클수록, 임대주택으로부터의 거리가 가까울수록 평당 가격이 하락하는 경향이 있음을 밝혀내었다.

문장혁 외(2006)는 공공임대주택이 주변의 지가에 미치는 영향을 분석하였다. 공공임대주택과의 거리가 가까워질수록 지가 변동률이 낮아지는 경향이 있었지만 상관계수가 작고 통계적으로 유의미한 결론을 끌어내지 못하였다. 즉, 공공임대주택의 입지가 주변 지역의 지가하락을 초래한다는 경험적 증거는 발견하지 못하였다.

홍종문 외(2006)연구는 국민임대주택으로부터 근거리(500m이내)와 원거리(500-1000m이내)에 위치하는 자가 주택은 어떤 영향을 받을까에 대하여 분석하였다. 임대주택의 세대규모와 임대주택으로부터의 거리를 반영하는 변수를 포함한 분석결과, 근거리에서는 주택가격에 대하여 (+)의 효과를 볼 수 있었고, 원거리에서는 (-)의 효과를 볼 수 있었다. 임대주택으로부터의 거리가 가까울수록 주택가격이 높아지는 예상치 않은 결과를 도출하였다. 국민임대주택보다 더 양호한 주변 환경을 제공하고 있기 때문에 나타난 결과로 보고 있는데, 임대주택이 주변 지역의 주택가격을 반드시 하락시키는 효과의 요인으로 작용하는 것이 아니며, 임대주택이 어디에 입지하는지, 그 환경적 특성에 따라, 또는 임대주택의 주거 환경 수준에 따라 주택가격에 미치는 외부효과가 달라질 수 있음을 시사하고 있어서, 향후 추가되는 연구들의 필요성을 증명하고 있다

선행연구들을 종합하여 볼 때 공공임대주택이 주변의 주택가격에 미치는 영향이 항상 부정적인 것만은 아니라는 것을 알 수 있다. 공공임대주택이 입지하는 환경, 공공임대주택 환경자체의 문제, 공공임대주택 거주자의 사회, 경제적 특성, 주변 거주자들의 근린의식 등에 따라서 얼마든지 그 외부효과는 달라질 수 있음을 알 수 있다. 따라서 같은 공공임대주택이라고 해도 상대적으로 가격이 높게 형성된 지역과 낮게 형성된 지역에서 그 외부효과는 달라질 수 있다는 점을 예상할 수 있다.

2. 보금자리주택정책에 관한 선행연구

최인호 외(2010)는 보금자리 주택 정책이 정책 대상계층에게 올바르게 배분되고 있는지에 대해 살펴보고 향후 발전방안에 대하여 논의 하였다. 최초의 정책 목표에 맞게 정책 대상을 현재보다 축소할 필요가 있으며, 우리나라의 임대주택 정책이 공급확충에서 벗어나 임대주택 거주가구의 주거 질 향상에 초점을 맞추어야 한다고 지적하였다. 따라서 향후보금자리 주택공급정책도 양적인 계획에 집착하기 보다는 보다 유연한 접근이 필요하다고 하였다.

진미운(2011)은 보금자리 정책의 정책적 의미와 공급특성을 살펴보았으며, 보금자리 주택의 정책대상가구에 대한 현 주거여건, 보금자리 주택에 대한 선호도와 입주의사, 부담능력에 대한 실증분석 결과를 토대로 보금자리주택의 정책적 의미가 소득 계층 간의 주거지원을 하나로 통합하여 추진한다는 점에 있다는 점을 밝히고, 현재의 보금자리 주택이 부담가능성(affordability)를 확보하기 위해서는 소득이 낮아 공공임대주택에도 입주하기 곤란한 소득 1~2분위 가구에게 최소한의 주거를 보장하기 위해서는 임대료 보조제도 등을 지원해야 한다고 하였다.

김성운(2011)은 보금자리주택공급 정책의 성공을 위하여 보금자리주택 공급 사업주체에 대한 자금조달지원의 필요성을 지적하고, 시장왜곡을 최소화시키며 개발이익을 장기 공공 임대등 공익의 목적으로 활용하여야 한다고 하였다. 또한 보금자리 주택 공급량과 공급시기의 재조정을 통하여 민간부문이 위축되지 않도록 대책을 세우는 등의 노력을 통하여 보금자리주택공급정책의 성공적인 시행 방안을 강구하였다.

3. 주택가격에 영향을 주는 요인에 관한 선행연구

이왕기(1996)은 아파트 가격에 내재한 경관조망의 가치를 측정하는데 있어서 주택, 단지, 경관요소를 설명하는데 있어서, 주택(평수, 층, 소음), 단지(층세 대수, 경과년수, 공원거리, 학교거리, 도심거리, 지하철 거

리), 경관요소(조망여부)를 특성으로 살펴보았다.

김청이(1999)는 구치소 등 기피시설의 입지가 주변 지가에 미치는 영향을 밝히는 데 있어서 필지면적, 필지인접도도를 설명변수로 토지의 특성을 살펴보았고, 공원과의 거리로 근린환경을 설명하였다. 또한 시장, 은행, 버스정류장과의 거리로 입지를 설명하였고 구치소와 변전소와의 직선거리를 측정하여 님비요인을 설명하였다.

이상경외(2001)은 재건축 가능성이 아파트가격에 미치는 영향에 대해 조사하는 과정에서 주택규모(평형), 단지면적, 주택공사아파트, 서울시아파트를 설명변수로 구조를 살펴보았다. 또한 재건축은 준공 년수, 준공 년수 제곱, 용적률로 설명하였고, 입지는 소각장으로부터의 거리, 강변아파트더미변수, 초, 중, 고 학교 수, 지하철역과의 거리, 시청으로부터의 거리로 입지를 설명하였다.

최열 외(2002)는 재건축 가능성이 공동주택 가격변화에 미치는 효과를 밝히기 위해서 단지 층 세대수, 단지 내 동의 수, 단지 내 최고층수, 현관구조, 난방방식, 난방연료, 건설회사 인지도로 단지를 설명하였고, 용적률, 준공 년수, 준공 년수 제곱으로 재건축을 설명하였다. 또한 동별 인구밀도, 1인당 공원면적, 동별 100인당 병상수, 동별 시장의 수 (시장, 백화점 대형할인점 포함)로 지역 환경을 설명하였다.

박한상 외(2005)는 동네특성이 주택가에 미치는 영향(동네무질서 요인 중심)에 대한 연구에서 평수, 경과 년수, 방수, 버스, 지하철역까지의 거리를 주거 설명변수로, 지역의 전세가평균을 지역설명변수로, 지역의 층가구 소득평균, 동네 무질서도를 동네의 설명변수로 삼아 각각 분석하였다.

상기의 선행연구를 분석해보면, 일반적으로 주택 규모와 단지 총 세대 규모는 주택가격에 영향을 미치는 주요 변수로서 (+)의 상관관계를 가진다. 또한 건축물의 경과 년수(age)가 길어질수록 주거환경의 질이 저하되어 주택가격에 (-)의 영향을 끼친다.

또한 공원, 경관, 조망요인 변수 등은 (+)의 관계가 있으며, 주거환경의 질을 저하시키는 혐오, 기피시설의 인접요인은 (-)의 관계를 보였다. 지하철역까지의 거리가 가까울수록 주택가격은 또한 증가하는 것으로 나타나고 있다.

4. 연구방법에 관한 선행연구

김주진(2008)은 주택 가격에 영향을 미치는 여러 설명변수의 영향을 분석하는 데에는 선행연구 결과 특성가격모형이 일반적으로 적용되고 있는데, 최근 특성가격모형의 한계점을 보완하기 위하여 다 수준모형(multi-level model)이 적용되고 있음을 지적하였다. 다수준모형도 역시 주택의 여러 가지 특성의 요인을 토대로 가격함수를 도출하는 특성가격모형의 하나이고, 기존의 특성가격모형이 단일수준의 분석모형인 것과 다르게 여러 상이한 수준의 가격함수를 각각 하나로 통합한 모형이라는 점에 주목 하였다. 다 수준모형은 주택 격과 같이 다 수준(multilevel)또는 다 계층(hierarchically)구조를 가진 자료의 특성을 모형에 적절히 반영할 수 있으며, 이분산문제를 적절히 해결하고, 지역 특성의 차이에 의한 변동을 적절히 반영함으로써 보다 정확한 예측치를 도출할 수 있다.

정수연(2006)은 다 수준 모형을 적용함으로써 서울의 강북지역과 강남 지역 등 지역에 따른 교육요인이 아파트가격에 미치는 영향에 차이가 있음을 실증적으로 분석하였으며, 김주진(2008)은 단일수준 및 다수준의 특성가격모형을 각각 적용하여 분석결과를 도출하였다.

정책의 효과분석을 한 선행연구로는 다음과 같은 것이 있다. 정재호(2007)는 참여정부 기간 동안 부동산 가격 안정을 위하여 사용한 정책의 효과를 알아보기 위하여 강남, 대전, 전국지역의 주택매매시장, 주택선세시장, 토지매매시장의 매매가격을 참여정부 이전과 이후로 구분하여 VAR 모형에 의한 충격반응으로 분석하였다.

박상우(2007)는 ‘투기수요차단’, ‘시장투명성 제고’를 목표로 한 2003년 8.31 대책의 주요 내용인 강남 4구 주택거래신고지역 지정의 정책효과를 알아보기 위하여 2003년 1월부터 2005년 8월까지의 아파트 가격지수와 아파트 거래량 통계를 바탕으로 한 회귀분석 모델을 이용하여 실증 분석하였다.

정광호, 김원수(2005)에서는 토지거래 허가제 실시 이후의 천안, 아산지역의 토지거래량에 미친 영향을 분석하기 위하여 해당지역의 토지거래량을 종속변수로 설정하여 사전사후 검증설계의 방법론을 이용하여 분석하였다.

5. 선행연구와의 차별성

선행 연구 결과, 국민 임대주택이 주변의 지가나 주택가격에 어떠한 영향을 미치는지에 대한 연구는 많이 있었으나, 그 연구의 방향이 임대주택의 방식에 대한 연구가 많이 이루어졌다. 단지 내 혼합형이 바람직한지, 주동 내 혼합형이 나은지에 대한 연구처럼, 주거 통합의 정도에 관한 것이었다. 그러나 임대주택이 변화한 형태인 보금자리주택이 실증적으로 주변의 지가나 주택가격에 미친 영향을 분석하는 데에는 많이 미흡한 실정이다.

보금자리 주택정책은 언론이나 건설업계의 의견에 있어서 대립되는 의견이 많았던 정책이며, 현재 새 정부가 들어서면서 ‘행복주택’이라는 새로운 주택정책의 이름으로 변화 중에 있다. 그러나 ‘행복주택’의 경우도 사실상 ‘보금자리 주택’의 비판점을 수정한 정도에 그칠 뿐 현재 상태로 크게 달라진 새 정책이라고는 언급하기에 용이하지 않다. 따라서 본 연구는 많은 비판에 직면한 보금자리 주택정책이 주변지역 부동산 정책에 미친 영향에 대하여 실증적으로 분석해보고자 하였다.

또한 선행연구결과, 공공임대주택이 주변 지가나 주택 가격에 미치는 영향을 물리적 거리에 따른 것으로 살펴보는 등 그 환경적 요인에 대한 분석이 이루어져 있었다. 본 연구에서 환경적 요인을 주택 가격에 영향을 주는 요인으로서 통제의 대상으로 삼아 분석해 보고자 하였다.

그러나 선행연구 결과 주거지역 특성이나 주거지역 주민의 특성에 따라 주변의 주택가격에 미치는 영향에 대한 연구는 많이 이루어졌으며, 임대주택 정책이 주변의 아파트 가격에 미치는 영향에 대한 연구는 방법을 달리하며 많이 이루어졌으나 정책의 시행시점별로 그 영향력이 얼마나 달라지는가에 대한 연구는 미흡한 실정이었다. 또한 주변지역 아파트 가격에 미치는 영향을 연구하는 데에 있어, 주변지역 아파트를 집단으로 분류하여 그 효과를 세밀히 보는 데에는 미흡했다.

따라서 본 연구는 기존의 임대주택 정책의 선행연구와 달리 지역별, 시기별로 보금자리 주택정책의 효과성을 분석해 보고, 또한 주변지역의 아파트 가격에 대한 분석을 하는 데에 있어 좀 더 세밀하게 정책효과를 분석해보고자, 고가아파트와 저가아파트로 분석대상을 다시 이분화 했다는

점에서 차별화 된다.

또한 새로운 국민임대주택의 형태인 보금자리 주택정책의 경우, 기존 지역과의 갈등에 관한 분석은 주관적인 만족도 측정에 그치거나 미흡한 실정에 있다. 그러나 본 연구에서는 주변의 상대적 고가 주택에 대한 영향을 고가 주택의 입장에서 주거지의 가격 변동 폭으로 갈등의 정도를 측정함으로써 객관적인 측정과, 객관적 영향요인 분석을 목표로 하고 있다.

지역특성에 따른 갈등의 존재 정도와 그 요인에 따른 객관적인 분석은 현재 진행되고 있는 보금자리주택정책이 긍정적으로 사회통합에 기여할 수 있도록 하는 데에 시사점을 줄 수 있다는 데에서 본 연구의 의의를 찾을 수 있다.

제 3 장 보금자리 정책의 주요내용

제 1 절 보금자리주택정책의 배경 및 목표

김성연(2011)에 따르면, 2008년 이후 정부는 공공부문의 지원 없이는 내 집 마련이 어려운 소득 5분위 이하 무주택 저소득 가구를 대상으로 저렴한 주택의 대량 공급을 통하여 서민의 ‘자가 보유’를 촉진하는 주택 정책을 진행하고 있는데 종래의 국민임대주택사업을 확대하여 보금자리 주택을 공급하기로 하였다.

이러한 보금자리 주택정책의 도입배경에는 무주택 서민을 위한 주거 복지를 실현해야 한다는 필요성의 공감 형성과 주택시장의 근본적인 안정이 필요하다는 점에 대한 공감 형성이 있었다. 그동안 주택시장의 가격 불안정은 꾸준히 지속되어 왔던 문제이며, 정부의 요원한 숙제와도 같았다. 따라서 보금자리 정책의 목표는 일차적으로 무주택 서민의 자가 보유 촉진을 위하여, 중·저소득층에게 저렴한 가격에 대량으로 주택을 수도권에 공급하고, 저소득층에게는 임대주택을 통해서 주거안정을 보장하는 것이 목표이다.

또한 보금자리 주택은 그 동안의 임대주택과 차별화되는 점을 강조하며 홍보하였다. 보금자리 주택은 공공이 짓는 중소형 분양주택과 임대주택을 포괄한다는 점에서 새로운 개념의 주거복지 정책으로 주목받았다. 또한 그 동안의 임대주택이 수요자의 의사와 달리 외곽 위주의 주택공급을 했던 것에서 탈피하여 도심 위주에 주택 공급을 집중하였다. 입지, 청약 방식, 정책대상자, 주택의 공급 유형 등이 과거의 공급자 위주의 주택정책에서 벗어나 수요자 맞춤형 주택을 표방한다는 점이 또한 기존의 주택정책과 차별화된 주택 공급 정책이라 할 수 있다. <그림 3-1>은 보금자리 주택이 기존의 임대주택과 차별화하려는 목표 방향을 잘 보여준다.

<그림 3-1> 기존의 임대주택과 보금자리주택의 차이



출처: www.newplus.go.kr

제 2 절 보금자리주택정책의 정의 및 유형

보금자리주택건설 등에 관한 특별법 제 2조 1항에 따르면 “보금자리주택”이란 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택법」 제 60조에 따른 국민주택기금(이하 “국민주택기금”이라한다)을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 임대를 목적으로 공급하는 주택으로서 대통령으로 정하는 주택이나 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제 2조 제 3호에 따른 국민주택규모 이하의 주택을 말한다.

국토해양부(2008)에 따르면 보금자리 주택의 유형은 크게 분양(공공 분양주택), 장기공공주택(영구 임대주택, 국민임대주택), 공공임대주택(10년 임대주택, 분납 임대주택, 장기 전세주택)으로 나눌 수 있다. 세부 유형별 주택의 비율은 장기공공 임대 주택이 15~25퍼센트(영구임대주택 3~6 퍼센트), 공공임대주택 10~20(분납형 또는 전세형 주택 7~10퍼센트), 분양목적의 국민주택규모(85제곱미터)이하의 주택이 30~40퍼센트로 이루어져야 한다. 다만, 지구계획 승인권자가 수요분석 결과 및 해당 지역 의 여건에 따라 필요시는 5퍼센트 포인트 범위 내에서 배분비율을 조정할 수 있으며, 영구 임대주택은 해당지역의 여건 및 주택지구의 규모를 고려하여 확보하지 않을 수도 있다. 주택유형의 내용은 표 <3-1>과 같다.

<표 3-1> 보금자리 주택 유형

구 분		내 용
공공분양	공공 분양주택	전용 85㎡ 이하로서 청약저축 가입자 공급
장기공공 임대주택	영구 임대주택(50년)	「임대주택법」 제 16조 제 1항 제 1호에 따라 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택으로, 최저 소득계층을 대상으로 하며 주변 전세시세의 30%

		수준에서 공급함
	국민 임대주택(30년)	「임대주택법」 제 16조 제 1항 제 2호에 따라 의무임대기간이 30년인 임대주택으로 , 주변 전세시세의 50~80% 수준에서 공급함
공공 임대주택	공공 임대주택(10년)	「임대주택법」 제 16조 제 1항 제 2호에 따라 의무임대기간이 30년인 임대주택으로, 10년 임대 후 감정가격으로 분양 전환
	분납 임대주택	「임대주택법」 시행령 제 22조 제 3항에 따라 임대보증금 없이 분양 전환금을 분할하여 납부하는 임대주택으로 주택가격을 최초 입주 시 30%, 4년 및 8년 후 각각 20%, 10년 후 30% 납부함
	장기 전세주택(20년)	「임대주택법」 제 16조 제 1항 제 2호의 2에 따라 20년의 범위 안에서 전세계약을 통하여 공급하는 임대주택으로, 임대료가 없는 전세방식이며 주변 전세시세의 80% 수준으로 공급함

자료 :보금자리주택 업무처리지침 제 4조

진미윤(2011), 재구성

진미운(2011)에 따르면, 유형별로 공급 구성을 살펴보면 중소형 분양주택이 70만호, 공공임대주택이 80만호 공급되는 것으로 구성되어 있으며, 특히 지난 1993년에 종결되었던 영구임대주택이 최저소득층을 위해 10만호가 공급될 예정이어서, 주거 사회안전망을 강화하는데 도움을 줄 것이라 예측된다. 또한 실수요자들이 단계적으로 내 집 마련을 위해 입주 후에 10년간 주택 가격을 분할하여 납부하게 되면, 최초 입주 시에는 임대주택이었지만 자가 주택으로 변환할 수 있는 분납 임대주택의 경우가 새롭게 도입된 방식이라 할 수 있다.

이와 같이 보금자리주택의 공급 유형을 살펴보면 기존의 임대주택과는 다른 새로운 유형의 주택공급정책이라는 것을 알 수 있다. 특히 분납 임대주택의 유형이나, 청약저축가입자를 위한 공공분양의 공급 유형은 보금자리 주택 정책은 서민의 자가 보유를 촉진하려는 보금자리 주택정책의 특성을 잘 보여준다. 이러한 분납임대나 전세임대의 경우에는 분양을 전제로 한다는 점에서 장기 임대주택보다는 공공분양 주택에 가깝다.

또한 보금자리 주택정책은 실수요자 목적형의 주택공급이기 때문에 투기방지대책을 마련하고 있다. 국토해양부(2008)에 따르면, 보금자리 주택은 개발제한구역 및 개발제한 구역 등의 토지이용규제 운용을 강화하여 투기적 거래를 원천으로 차단하려는 의도를 가지고 있다. 이는 전매 제한을 강화하고 거주 의무를 부여한 것에서 잘 드러난다. 보금자리 주택의 경우, 주변시세보다 저렴한 가격으로 공급하였기 때문에, 분양을 받는 사람이 시세차익을 올려 개발이익을 향유하게 되는 부작용이 발생할 가능성이 존재하기 때문에 이를 방지하기 위한 대책이라 할 수 있다.

특히 수도권 그린벨트 지역 내에 공급되는 보금자리 주택에는 전매제한 기한이 강화되어 그린벨트 내에 위치한 보금자리 주택은 7년 동안 전매 제한 기한을 두었으며, 주변시세의 70%미만인 경우에는 10년 동안 전매 제한 기간으로 두었다. 이와 더불어 5년 동안 거주 의무를 부여하여 실수요자 위주의 청약을 유도하였다. 또한 실제 거주하고 있는지의 여부를 지속적으로 확인하며, 의무 거주 기간 내에 불가피하게 이전하게 될 경우에는 사업시행자가 매수하게 되는 등의 제한을 하고 있다.

제 3 절 보금자리 정책 추진대상

보금자리 주택정책의 공급대상은 소득 분위 5분위 이하의 중산층 이하 계층을 대상으로 하고 있다. 정책 설계 시에 예측한 정책 대상 계층은 <그림>과 같다. 영구임대주택은 소득 1분위를 목표로 추진되었으며 국민임대는 소득1분위에서 소득 4분위계층을, 분납임대, 전세임대와 공공분양은 소득 5분위를 대상으로 하였다.

<그림 3-2> 보금자리 주택 정책의 정책 대상계층

보금자리 주택의 정책 대상 계층									
소득1분위	소득2분위	소득3분위	소득4분위	소득5분위	소득6분위	소득7분위	소득8분위	소득9분위	소득10분위
영구임대 국민 임대 분납 임대, 전세 임대 공공 분양									
주거안전망 구축					내집 마련 촉진		주택가격 안정		

출처: 최인호 외(2010) 보금자리 주택공급에 대한 현안과제와 향후 발전 방안

기본적인 정책 대상 계층과 더불어 보금자리 주택정책은 다각도로 지원 대상을 설계해 놓고 있다. 공공분양의 경우 특별공급과 일반 공급으로

나뉘어 공급하게 된다. 특별공급은 기관추천과 3자녀, 신혼부부가 해당되고, 일반 공급은 노부모우선, 3자녀 우선, 일반유형이 해당된다. 특별공급과 일반 공급의 공통자격은 모두 당해지역 또는 수도권 거주자이며, 무주택 세대주이다. 이에 더하여 일반 공급은 청약저축 순위가 1순위여야 한다.

특별공급의 기관추천 특별공급은 15%를 차지하며 국가유공자, 장애인, 중소기업 근로자에게 해당되며 관련기관장이 추천하게 된다. 3자녀 특별공급의 경우 10%를 차지하며 만 20세미만 자녀를 3명이상 둔자에게 공급되며, 배점기준에 의한 고득점 순으로 결정된다. 신혼부부 특별공급의 경우 15%를 차지하며, 5년 이내 혼인기간 중 출산한 자녀가 있는 자에 해당되며, 세대소득이 전년도 도시근로자 월평균소득의 100%이하인자에 해당한다. 생애최초 특별공급은 20%를 차지하며 혼인중이거나 미혼자녀가 있는 근로자 또는 자영업자에게 추첨으로 공급되게 되는데, 청약제도에 가입한 일정조건을 갖춘 가구 중 생애 한 번도 공공주택을 분양받지 못한 가구에게 우선권을 주는 제도이다.

일반 공급 신청자격의 경우, 우선공급에서는 만 65세 이상 직계존속을 3년 이상 부양한 노부모 부양자와 만 20세 미만 자녀를 3명 이상 둔 3자녀 우선 공급자가 신청가능하며 청약 저축 1 순위 내 경쟁하게 된다. 그 외 일반 공급에서는 청약저축 순위 내 경쟁을 하게 하게 된다.

제 4 절 보금자리 주택정책의 추진 현황

보금자리 주택은 2008년 9월 19일 「도심 공급 활성화 및 보금자리 주택건설 방안」에서 최초로 언급되었으나, 2009년 3월 2일에 <보금자리 주택건설 등에 관한 특별법>이 통과되면서 비로소 그 제도적 기반을 마련하였다. 이어서 2009년 5월 12일 4개 시범지구를 지정하게 된다. 보금자리 주택 지구는 이 4개 시범지구인 서울 강남, 서울 서초, 고양 원흥, 하남 미사 지역의 선정으로 시작되었다. 이어 2차 지구, 위례 신도시, 3차 지구, 4차 지구, 5차 지구, 소규모 지구까지 지정되었다. 각각의 지구는 지구별 주거단지가 목표하는 특성을 다 다르게 선정하였으며, 지역도 수도권에 매우 광범위하게 펼쳐져 있다. 아래의 <표 3-2>는 보금자리 지구의 위치와 특성을 보여준다.

<표 3-2> 보금자리 지구 선정 현황

구 분	지구명	특징	지역
시범 지구	서울 강남	도심 속 생태 전원마을	서울 강남구 자곡동, 세곡동, 율현동 일원
	서울 서초	녹색 성장 시범, Green 지구	서울 서초구 우면동, 과천시 주암동 일원
	고양 원흥	컨텐츠, 미디어파크	경기 고양시 원흥동, 도내동 일원
	하남 미사	한강으로 열린 청정녹색도시	경기 하남시 망월동, 풍산동, 선동, 덕풍동 일원
2차 지구	구리 갈매	유발통행을 최소화한 쾌적한 도시 조성	경기 구리시 갈매동 일원
	남양주 진건	개발, 보전이 조화되는 그린 매트릭스 (Green-Matrix) 녹지축 조성	경기 남양주시 진건읍 배양리, 지금동, 도농동 일원

	부천 옥길	자연과 사람이 어우러진 도시 조성	경기 부천시 소지구 옥길동, 계수동 일원
	서울 내곡	주변환경과 연계한 친환경 주택단지 조성	서울 서초구 내곡동, 신원동, 염곡동, 원지동 일원
	서울 세곡2	탄천과 대모산을 연결하는 그린네트워크를 구축	서울 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원
	시흥 은계	인근 개발지역과 연계하여 적절한 자족시설 계획	경기 시흥시 은행동, 계수동, 안현동 일원
위례 신도시		첨단생태도시, 역사문화도시, 상생도시	서울시 송파구 (거여동, 장지동), 경기도 성남시 (창곡동, 복정동), 하남시 (학암동, 감이동)일원
3차 지구	서울 향동	수목원, 도시자연공원과 연계되는 주거단지	서울시 구로구 향동 일원
	인천 구월	주거와 생활체육이 함께하는 웰빙주거단지	인천광역시 남동구 구월동, 수산동 일원
	하남 강일	위례신도시와 연계하여 강남권의 주택수요를 대체하는 주거단지	경기도 하남시 감일동, 감이동 일원
	광명 시흥	수도권 서남부 지역의 성장 거점도시	경기도 광명시 광명동, 가학동, 노온사동 옥길동

			시흥시 과림동, 무지내동 금이동 논곡동, 목감동 일원
	성남 고등	인근의 자연과 조화되도록 중저밀로 개발하는 주거단지	경기도 성남시 수정구 고등동, 시흥동 일원
4차 지구	서울 양원	철도교통 중심지	지하철 6호선(봉화산역)인접
	하남 감북	송파, 강동구에 인접하여 강남 대체수요 수용가능	지하철 5호선(올림픽공원역, 둔촌동역)인접
5차 지구	고덕 강일	송파 생활권과 인접하여 강남권 대체수요 가능	서울시 강동구
	과천 지식타운	강남권 주택수요 흡수	경기도 과천시 갈현동, 문원동 일원
소규모 지구	서울 신정4	교통 접근성이 용이함	서울시 양천구 신정동 831 일원
	서울 오금	교통 접근성이 용이함	서울시 송파구 오금동 99 일원

2009년 6월 3일 시범지구가 선정되어 발표된 이후로 9월 10일에는 사전예약(청약)이 시작되었다. 시범지구에서 사전예약의 청약경쟁률은 4.1대 1의 경쟁률을 보였는데 특히 서울 강남 세곡 보금자리 지구와 서초 우면 보금자리 지구의 경우에 10대 1의 경쟁률이 나타나 실수요자의 인기가 대단했다. 그러나 서울을 제외한 수도권 지구의 경우에는 청약 미달이 벌어진 곳도 생겨났다.

2009년 8월 27일에는 「서민 주거안정을 위한 보금자리 주택공급 확대 및 공급체계 개편방안」이 발표되어 수도권 보금자리 주택을 2012년까

지 40만호의 당초 안에서 변경하여 60만호로 확대 공급하기로 하였다. 이후 2009년 10월 시범지구에 대한 사전예약이 공고되었다. 최인호 (2010)에 따르면 보금자리 주택정책은 사전예약제를 시행함으로써 현행 선 분양 시기보다 1년 이상 조기공급 효과를 기대할 수 있으며, 정책대상계층이 일괄적으로 비교할 수 있게 하여 수요자 선호를 반영시킬 수 있도록 하였다. 이어 2009년 12월 31일에는 시범지구의 주택건설이 사업 승인되었다.

제 4 장 보금자리 정책의 효과에 대한 실증분석

제 1 절 분석의 기초

1. 실험집단과 비교집단의 선정

본 연구의 목적은 보금자리 주택정책의 효과를 분석하는 것으로 보금자리 주택정책의 시행 과정에 따라서 주변지역 고가 아파트와 저가 아파트의 매매가격이 어떤 영향을 받는지를 분석 하는 데에 있다. 이를 위해 보금자리 지구 중에서 가장 먼저 지구 선정이 발표되어 현재 입주까지 진행된 지구인 서울 강남 보금자리 지구와 서울 서초 보금자리 지구를 분석의 대상으로 삼았다.

실험집단으로는 서울 강남보금자리 지구의 주변지역으로 강남구 일원동을, 서울 서초 보금자리의 주변집단으로 서초구 방배동을 선정하였다. 실험집단은 아파트 밀집지역이면서 보금자리 지구와 부동산 시장특성과 주거환경이 가장 근접한 곳을 기준으로 선정하였다.

또한 실험집단과의 비교를 위하여 보금자리지구의 주변지역이 아니면서, 실험집단과 비슷한 지역 환경에 있으며 비슷한 수준의 아파트 매매가격을 형성하고 있는 지역을 비교집단으로 선정하였다. 그리하여 강남 보금자리 주변지역인 강남구 일원동의 비교집단은 송파구 잠실동으로, 서초 보금자리지구 주변지역인 서초구 방배동의 비교집단은 서초구 잠원동으로 선정하였다. 실험집단과 비교집단을 정리하면 다음의 <표 4-1>과 같다.

<표 4-1> 실험집단과 비교집단

보금자리 지구 명	실험집단	비교집단
1. 강남 보금자리 지구 (강남구 자곡동)	강남구 일원동	송파구 잠실동
2. 서초 보금자리 지구 (서울시 서초구 우면동, 경기 과천시 주암동일대)	서초구 방배동	서초구 잠원동

첫째, 강남 보금자리지구는 강남구 자곡동에 위치한다. 보금자리지구의 특성상 강남 보금자리 지구와 서초 보금자리 지구는 그린벨트를 해제한 지역에 위치하고 있다. 따라서 가장 근접한 주변지역인 강남구 자곡동에는 아파트가 거의 존재하지 않아 실험집단으로 선정하지 못했으며, 자곡동을 제외한 주변지역 중 반경 Km기준으로 근접한 지역이면서 아파트가 밀집된 지역인 강남구 일원동을 보금자리 지구의 주변지역인 실험집단으로 선정하였다.

또한 강남보금자리의 주변지역이 아니면서, 강남구 일원동과 지역 환경이 비슷한 송파구 잠실동을 비교집단으로 선정하였다. 송파구 잠실동은 송파구에서 하남 감일 보금자리 지구에서 가장 멀리 떨어져 하남 감일 보금자리의 영향 또한 배제할 수 있다는 점에서 또한 적합하다. 강남 보금자리 지구의 실험집단과 비교집단의 지도상의 위치는 <그림 4-1>과 같다.

<그림 4-1> 강남 보금자리 지구 실험집단과 비교집단



강남구와 송파구는 버블 세븐 중의 하나로 강남 3구라 불리며 부동산 가격을 선도하는 지역이다. 또한 주거환경, 아파트 거래량, 아파트 재고 물량 등 많은 환경이 비슷하여 송파구에 속하는 잠실동을 강남구의 비교 집단으로 선택하였으며, 송파구 중에서도 하남 보금자리와 가장 멀리 떨어진 지역으로 하남 보금자리의 영향을 받지 않는 지역이라는 이유로 송파구 잠실동을 선택하였다. 다음의 <표4-2>, <표 4-3>, <그림 4-2>는 강남구와 송파구의 부동산 시장을 보여주고 있다.

<표 4-2> 강남 보금자리 주변 실험집단과 비교집단의 면적당 시세비교

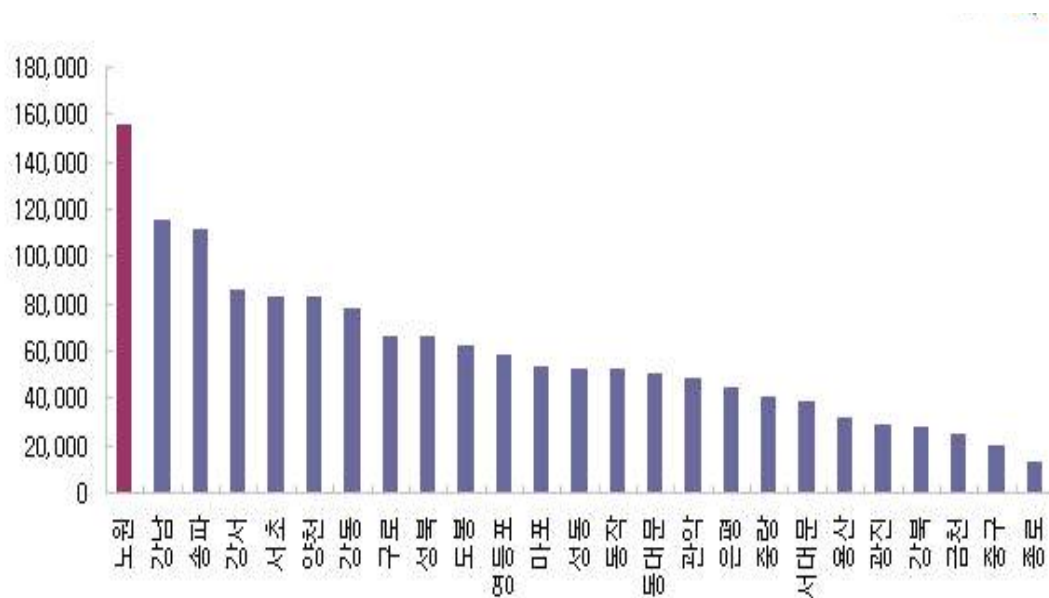
	강남구 일원동 (실험 집단)	송파구 잠실동 (비교 집단)
면적당(1m ²)시세 (2013년 6월기준)	701만원	812만원

<표 4-3> 강남구와 송파구 아파트 거래 현황 비교

연도	지역	동(호)수	면적(천 m ²)
2007	강남구	4,179	332
2007	송파구	4,606	586
2008	강남구	3,436	257
2008	송파구	8,932	656
2009	강남구	8,489	697
2009	송파구	8,029	669
2010	강남구	4,892	408
2010	송파구	4,416	367
2011	강남구	5,610	460
2011	송파구	5,443	445

자료 출처 <http://www.onnara.go.kr/>

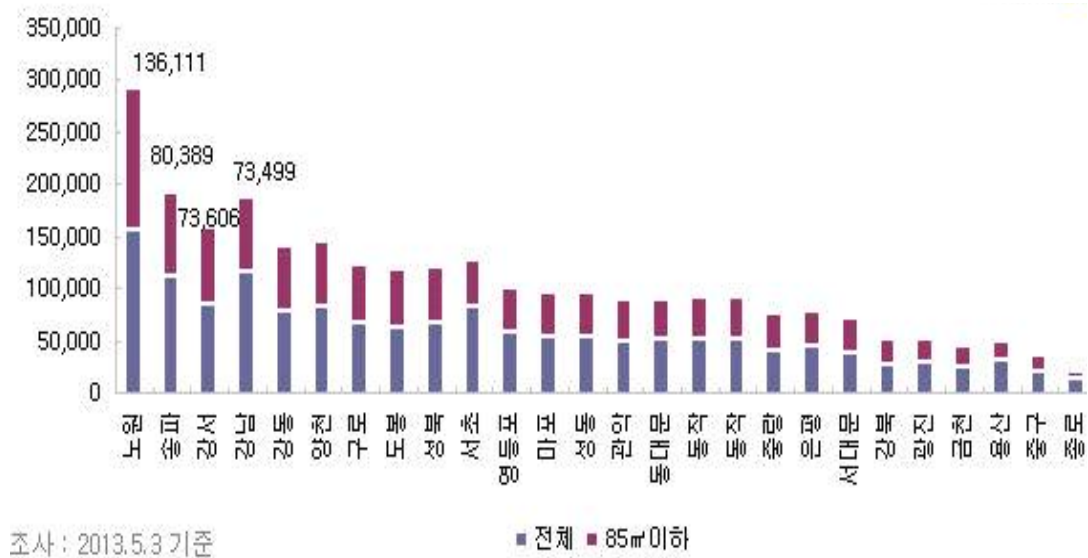
<그림 4-2> 서울 자치구별 아파트 재고 물량 (가구)



조사: 2013.5.3 기준

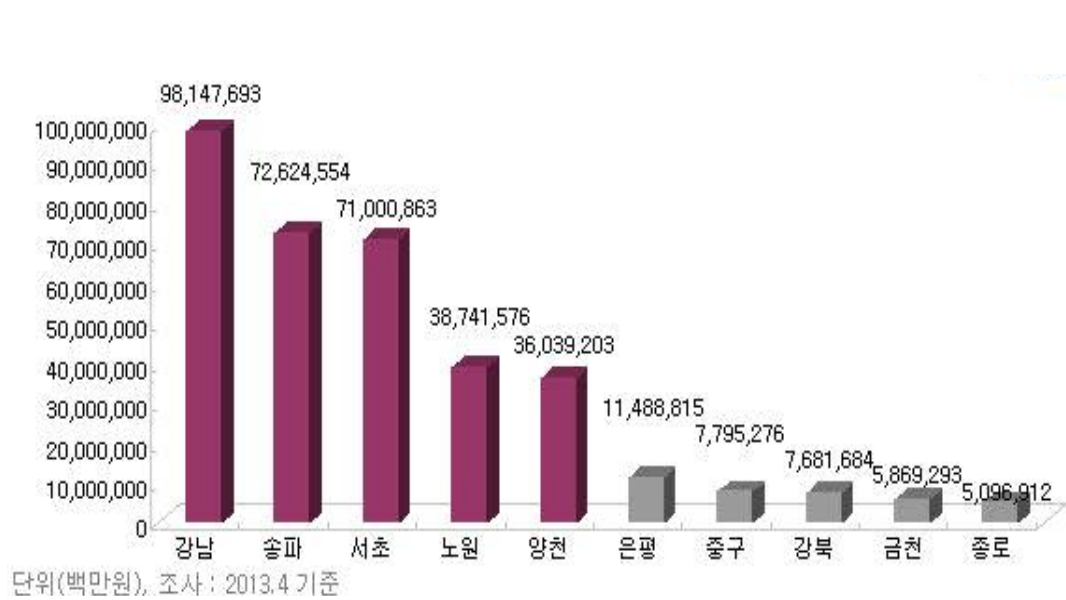
자료 출처: <http://www.bd119.com/>

<그림 4-3> 자치구별 소형 아파트의 비율



자료 출처: <http://www.bd119.com/>

<그림 4-4> 서울 아파트 매매 시가총액 순 높은 곳 5/낮은 곳 5



자료 출처: <http://www.bd119.com/>

둘째, 서초보금자리 지구는 서초구 우면동, 경기 과천시 주암동 일대에 존재한다. 서초 보금자리 지구 역시 강남 보금자리 지구와 마찬가지로 그린벨트를 해제하여 준공하였으므로, 서울 지역으로 분석대상을 한정할 수 있으면서 서초 보금자리 지구와 비교적 가장 가까우면서 아파트가 밀집되어 있는 지역은 서초구 방배동이다. 따라서 서초구 방배동을 실험집단으로 삼았으며, 같은 서초구에 속하여 비슷한 주거환경에 속하면서도 지리적으로 보금자리 주택지구와 멀리 떨어진 서초구 잠원동을 비교지역으로 선정하였다. 다음의 <표 4-4>는 서초 보금자리 지구의 실험집단과 비교집단의 면적당 시세이며, 서초 보금자리 지구의 실험집단과 비교집단의 지도상의 위치는 <그림 4-5>와 같다.

<표 4-4> 서초 보금자리 실험집단과 비교집단의 면적당 시세

	서초구 방배동 (실험 집단)	서초구 잠원동 (비교 집단)
면적당(1㎡)시세 (2013년 6월기준)	627만원	775만원

<그림 4-5> 서초 보금자리 지구의 실험집단과 비교집단 위치



2. 독립변수와 종속변수의 선정

본 연구의 독립변수는 보금자리 주택정책 시행의 세 시점이다. 강남 보금자리 지구와 서초 보금자리 지구는 시범지구 중에서도 가장 빨리 정책이 시행되었으며 진행 시점 또한 일치한다. 강남 보금자리 지구와 서초 보금자리 지구의 준공을 위한 보금자리 주택 정책의 시행 과정은 부동산 시장에 영향을 줄 수 있는 세 가지 정책 시행 과정으로 나눌 수 있다. 첫째, 09년 6월 3일에 보금자리 주택 시범지구가 선정되었음이 발표되었으며 둘째, 보금자리 시범지구의 사전청약이 09년 10월에 이루어졌다. 셋째로, 09년 12월 31일의 시범지구 주택건설 사업승인 시점이 존재한다.

또한 본 연구는 각각의 시점 별로 정책 시행의 이전과 이후의 실험집단과 비교집단의 월별 아파트 가격을 종속변수로 선정하였다. 이 때, 실험집단과 비교집단의 아파트를 고가 아파트와 저가 아파트로 구분하여 각각의 아파트 가격의 변화를 분석하였다. 같은 평수의 아파트라도, 아파트에 따라서 그 가격이 크게 달라지므로, 고가의 아파트와 저가의 아파트를 분류하는 기준은 단지별 면적당($1m^2$)시세를 기준으로 하였다. 해당 지역(동 기준)의 매매평균 이상의 매매시세를 보이는 아파트를 고가 주택으로 정의했으며, 매매평균 이하의 매매시세를 보이는 아파트를 저가 주택으로 정의하였다.

회귀 분석을 하는 데에 있어서 독립변수가 종속변수에 미치는 영향을 통제하는 것이 선결되어야 한다. 본 연구에 있어서는 주변지역의 아파트 가격에 보금자리 주택 정책이 미치는 영향을 분석 하는 데에 있어서, 주변지역의 아파트 가격에 영향을 줄 수 있는 다른 요인들을 통제해야 정책의 효과를 좀 더 정확하게 측정할 수 있는 것이다.

따라서 본 연구에서는 주변지역의 아파트 가격에 미치는 영향에 대한 분석을 할 때 지역별로 주변지역의 환경이 가지는 특성과 주민이 가지는 특성이 아파트 가격을 형성 하는 데에 영향을 준다고 가정하여 그 영향을 통제하였다. 주변 지역의 환경특성은 교육시설, 상업, 문화, 금융기관, 보건, 복지, 지역의 경제적 특성을 설명할 수 있는 변수를 선정하여 이

를 통제하였고, 주변 지역에 거주하는 주민의 경제적 특성을 설명할 수 있는 변수를 선정하여 이의 영향을 통제하였다.

또한 선행연구를 통하여 아파트 가격과 상관관계가 높은 소비자 물가 상승률, 3년 만기 회사채 금리, 종합주가 지수를 통제 변수로 선정하여 순수한 정책의 효과를 분석하고자 했다. 그 외에 본 연구의 종속변수인 아파트 월별 가격이 시계열 자료임을 고려하여, 월별더미변수와 서울시 월별 아파트 매매 가격지수변수를 선정하였으며, 아파트단지별더미변수를 이용하여 재건축여부, 아파트 시공사 등의 아파트별 특성을 통제하였다. 다음의 <표 4-5>는 본 연구의 변수를 정리하였다.

<표 4-5> 변수의 측정과 변수 명 정리

변수의 측정과 변수		
종속변수	월별 아파트 매매가격	
독립변수	보금자리주택 시범지구 선정 발표	
	보금자리주택 시범지구 사전 예약	
	보금자리주택건설 사업승인	
통제변수	종합주가지수	
	3년 만기 회사채금리	
	소비자 물가 상승률	
	아파트 면적	
	지역특성	교육(구별 사설 학원수)
		상업(동별 시장의 수/ 대형마트 , 백화점, 전문점, 쇼핑센터, 기타 대규모 점포, 시장 포함)
		문화 (구별 1인당 공원면적)

		금융기관 (동별 시중은행 수)
		보건(동별 1인당 병상수)
		복지(동별 보육시설의 수)
		경제(구별 1인당 지방세 부담액)
	주민특성 (경제)	구별 1가구당 자가용대수
		동별 국민기초생활보장 수급 가구 수

제 2 절 분석모형의 설계 및 분석 방법

1. 분석 자료의 수집

본 연구는 보금자리 주택정책의 정책 시행이 주변지역의 고가 아파트와 저가 아파트 매매 가격에 어떤 영향을 주었는지에 대하여 그 효과를 분석하고자 한다. 따라서 2007년 1월부터 2011년 12월까지의 월간 아파트 매매가격 자료를 수집하였다. 이 기간의 자료는 총 60개월분이며, 연구 자료의 기간을 60개월분으로 한정된 이유는 다음과 같다.

우선, 본 연구에서 영향을 통제할 요인인, 주거환경에 관련한 특성 자료와 주민특성에 관련한 자료가 모두 현재(2013)시점에서 서울시 통계자료로 2011년까지 공개되어 있다. 따라서 아파트 매매가격의 자료를 2013년까지 분석했을 경우에 정책의 효과를 더 면밀히 분석할 수 있으나 이와 같은 이유로 60개월로 한정하였다. 또한 2009년에 정책시행의 세 시점(지구선정발표, 지구사전예약, 사업승인)이 이루어 졌기 때문에 정책시행의 이전과 이후의 기간을 비슷하게 한정하기 위한 이유에서 역시 분석 자료를 2011년까지 한정하게 되었다.

본 연구의 종속변수인 아파트 매매가격은 국민은행의 자료를 참고하였으며, 환경요인에 관한 변수들은 서울특별시청 서울 통계연보의 자료를 참고하였다. 기타 통제 변수는 통계청과 한국은행에서 자료를 얻었다.

2. 분석방법

본 연구에서는 보금자리주택 정책의 시행 이후 주변지역 부동산 시장의 아파트 매매가격이 보금자리 주택지구 주변이 아닌 지역에 비하여 어떻게 변화했으며, 매매가격이 변화했다면 주변지역의 아파트가 고가아파트인지 저가 아파트인지에 따라 그 변화의 차이를 어떻게 볼 수 있는지에 대하여 분석하고자 했다. 보금자리주택지구의 주변지역이 아닌 지역

보다 보금자리주택지구의 주변지역의 아파트 가격이 변화하였다면, 보금자리 주택정책의 시행이 주변지역의 부동산 시장에 영향을 주었다고 판단할 수 있다. 또한 보금자리 주택정책의 지구 선정, 사전 예약, 사전 승인 시점 중에 어떤 시점이 영향을 주었는지도 판단할 수 있다.

이를 위하여 회귀분석 모형을 아래와 같은 두 가지 형태로 추정하였다. 모형 1의 경우는 통제변수가 포함되지 않은 형태이며, 모형 2는 통제변수가 포함된 형태의 모형이다. 모형 1을 통하여 보금자리주택정책의 시행이 아파트 가격에 어떤 영향을 미치는지 1차적으로 살펴 본 다음 모형 2에서는 통제 변수를 포함시켜 순수한 정책의 효과를 측정하고자 하였다.

<회귀 분석모형 1>

$$Y = \alpha_0 + \beta_1 D_i^T + \beta_2 D_t^E + \beta_3 D_i^T * D_t^E + \varepsilon_t$$

보금자리 주택정책이 주변지역의 아파트 가격에 영향을 주었는지 알아보기 위하여 보금자리 정책의 도입이전과 이후의 집단 간 평균을 비교하는 단순 회귀분석을 실시하였다. 정책의 도입시점을 더미변수로 하고, 실험 집단인지 비교집단인지의 여부역시 더미변수로 하였다. 실험집단인지 아닌지에 따른 평균의 차이를 보고, 실험집단에서 정책시행 이전과 이후에 어떤 차이가 생겼는지를 알아보며, 마지막으로 실험집단에서 정책 도입 시점이전과 이후가 그렇지 않은 집단의 이전과 이후에 비해 어떻게 달라졌는지 알아보는 모형이다.

<회귀 분석모형 2>

$$Y = \alpha_0 + \beta_1 D_i^T + \beta_2 D_t^E + \beta_3 D_i^T * \beta_2 D_t^E + \beta_3 X_1 + \beta_4 X_2 + \beta_5 X_3 + \beta_6 X_4 + \beta_7 X_5 \\ + \beta_8 X_6 + \dots \dots \beta_{16} X_{14} + \beta_{17} D_3 + \beta_{18} D_4 + \epsilon_t$$

위의 <회귀분석모형1>과 <회귀분석모형2>에서 α_1 는 상수항, D_i^t 는 실험집단 더미변수(실험집단 1, 비교집단 0), D_t^E 는 보금자리 정책 시행 더미변수(시행이후 1, 시행이전 0), $\beta_1 D_i^T * \beta_2 D_t^E$ 는 실험집단이면서 보금자리 정책의 시행 이후가 주변지역 가격에 이전에 비하여 얼마나 영향을 끼쳤는지를 보기 위한 변수이다. 또한 X_1 은 종합주가지수, X_2 는 3년 만기 회사채 금리, X_3 는 소비자물가 상승률, X_4 는 아파트 면적, X_5 는 월별아파트매매지수, X_i 는 환경특성(사설 학원 수, 1가구당 자가용대수, 시장의 수, 1인당 공원면적, 시중 은행 수, 1인당 병상 수, 보육 시설 수, 국민 기초 생활 보장 수급 가구 수, 1인당 지방세 부담액), D_3 는 월별더미변수, D_4 는 아파트 단지별 더미, ϵ_t 는 오차항이다.

제 3 절 연구 자료

보금자리 주택정책의 시행이 아파트 가격에 미치는 영향을 알아보기 위하여 정책시점별 더미변수와 아파트 단지별 더미변수뿐만 아니라 아파트 가격에 영향을 미치는 여러 요인들을 통제하여야 정책의 순 효과를 효율적으로 살펴볼 수 있다. 본 연구에서는 지역별로 공통적으로 소비자 물가상승률, 3년 만기 회사채금리, 종합주가지수, 서울시 월별아파트매매가격지수를 통제하였다. 이 변수들은 2007년 1월부터 2011년 12월까지 월별 데이터로 본 연구에서 모든 지역에 동일하게 적용된 통제변수이다.

금리의 변동은 부동산 시세에 영향을 미치는 요소 중 하나이다. 금리와 부동산은 외환위기 이후로부터 부(-)의 상관관계가 만들어졌다. 금리가 상승하면 부동산 가격이 하락했음을 의미한다. 또한 금리가 상승하면 부동산 시장에서 운용되던 자금이 은행권에 투자되게 됨을 의미하고 이는 부동산 가격의 하락으로 이어진다. 종합주가지수 역시 부동산 가격과 부동산가격과 부(-)의 상관관계를 가지는 지표이나 물가상승률은 부동산 가격과 동행하는 변수이다.

또한 서울시 월별아파트매매가격지수를 통제변수로 선정하여 전체적으로 경기변동과 같은 부동산 가격변동의 영향을 통제하였다. 더불어 월별 더미를 이용하여 시계열 자료인 아파트 매매가격이 월이나, 계절에 받는 영향을 통제하였다. 또한 선행연구 결과 동네 특성과 주민특성이 아파트 가격에 미치는 영향요인이 된다고 판단하여 이를 변수로 선정하였다. 사설 학원 수, 시장의 수, 1인당 공원면적, 시중은행 수, 1인당 병상 수, 동별 보육시설의 수, 1인당 지방세 부담액을 지역의 특성으로 선정하여 통제하였으며, 기초생활보장수급가구수와 1가구당 자가용 대수는 주민경제 특성으로서 통제하였다.

다음의 <표 4-6>는 앞에서 언급한 본 연구에서 통제변수로 이용한 변수들의 기초 통계량을 보여준다. 월평균 소비자 물가상승률은 3.4%이며, 월평균 금리는 5.5%, 종합주가지수는 평균 1689포인트, 월별아파트매매가격지수의 평균은 105.7이다. 주변지역 지역특성을 대표하는 변수들

과 주민특성 대표 변수들은 연구에 사용된 모든 지역의 데이터의 기초통계량을 나타내었다.

<표 4-6> 통제변수들의 기초 통계량

통제변수	평균	표준편차	최소	최대
소비자 물가상승률(%)	3.383	1.0112	1.6	5.9
3년 만기 회사채금리(%)	5.5227	1.08473	4.13	8.56
종합주가지수 (포인트)	1689.90933	279.9157398	1063.030	192.3600
서울시 월별 아파트 매매가격지수	105.6772540	2.517675036	100.6911	108.8649
아파트 면적	110.2265	43.46305	23.70	257.12
(지역특성)				
구별 사설 학원 수	970.57	249.113	777	1965
동별 시장의 수	4.12	2.124	0	8
구별1인당공원면적 (천m ²)	30.5222	12.34021	6.76	38.89
동별 시중은행 수	33.24	16.180	11	66
구별 1인당 병상수	0.0068	0.0014	0.05749	0.0116
동별 보육시설 수	37.02	16.314	13	66
구별 1인당 지방세 부담액 (won/person)	2288775.77	568885.857	10034672	3599007
(주민경제특성)				
동별 국민 기초 생활 보장 수급 가구 수	390.63	298.033	61	1366
구별 1가구당 자가용대수	0.9874	0.05646	0.918	1.07

또한 <표 4-7>는 실험집단과 비교집단으로 선정된 일원동, 잠실동, 방배동, 잠원동 아파트 가격자료의 기초통계량을 보여준다. 아파트 가격의 평균 가격을 큰 순서대로 살펴보면 잠실동, 방배동, 일원동, 잠원동의 순으로 나타났다.

<표 4-7 > 실험집단과 비교집단의 아파트 가격의 기초통계량

지역	평균	표준편차	최소	최대
방배동 아파트 가격	11.3860	0.55461	9.47	12.61
잠원동 아파트 가격	11.2902	0.48826	9.49	12.10
일원동 아파트 가격	11.2952	0.36658	10.09	12.09
잠실동 아파트 가격	11.5942	0.47072	10.28	12.85

제 4 절 실증 분석 결과

1. 회귀분석모형 1의 결과

회귀분석모형 1에서는 통제변수들을 우선 제외시키고, 실험집단과 비교 집단의 가격의 변동과 정책 시행 시점별로 시행 이전과 이후의 차이를 알아보았다. 또한 비교집단에 비하여 실험집단이 정책의 시점별로 시행 이전에 비해 이후에 아파트 가격에 어떤 영향을 받았는지를 판단하고자 하였다. 다음의 분석 결과를 살펴보면 아파트 가격에 미친 영향을 알 수 있다.

1) 강남 보금자리 주변지역 고가 아파트 분석 결과

다음의 표<4-8>에서 <표 4-10>까지는 강남 보금자리 주변지역의 고가 아파트 분석 결과이다. 세 시점 모두에서 보금자리 지구 주변 지역이 주변 지역이 아닌 지역에 비하여 가격이 낮으며, 지구 선정 발표의 시행과 사전 예약 승인의 시행, 사업 승인의 시행이라는 정책의 시행이 보금자리 지구 주변지역의 가격을 하락시켰다는 분석이 1% 유의수준에서 통계적으로 유의미하다.

또한 실험집단은 비교집단에 비하여 보금자리 정책 시행의 이후에 사전 예약, 지구선정발표, 사업승인 시행 시점의 순의 각각 아파트 가격이 하락했음이 1% 유의수준에서 통계적으로 유의미하다.

<표 4-8> 실험집단 고가 아파트 분석 결과 -지구선정발표 시행

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
(상수)	11.863	0.015	768.482	0.000
실험집단/비교집단	-0.254***	0.017	-15.341	0.000
지구선정발표	-0.066***	0.016	-4.003	0.000
실험집단*지구선정발표	-0.111***	0.017	-6.619	0.000

<표 4-9> 실험집단 고가 아파트 분석 결과 -사전예약 시행

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
(상수)	11.848	0.015	802.698	0.000
실험집단/비교집단	-0.256***	0.016	-15.545	0.000
사전예약	-0.054***	0.017	-3.258	0.001
실험집단*사전예약	-0.112***	0.017	-6.497	0.000

<표 4-10> 실험집단 고가 아파트 분석 결과 -사업승인 시행

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
(상수)	11.841	0.014	826.531	0.000
실험집단/비교집단	-0.259***	0.016	-15.709	0.000
사업승인	-0.052***	0.017	-3.086	0.002
실험집단*사업승인	-0.110***	-0.135	-6.238	0.000

2)강남 보금자리 주변 지역 저가 아파트 분석 결과

<표 4-11>에서 <표 4-13>까지의 표는 강남 보금자리 주변지역의 저가아파트 분석결과를 보여준다. 모든 시점에서 실험집단은 비교집단보다 가격이 낮으며, 지구 선정의 발표와 지구 사전예약, 사업승인의 정책시행은 시행 전에 비해 아파트 가격을 하락시켰음이 1% 유의수준에서 통계적으로 유의미하다. 그러나 강남 보금자리 주변지역의 저가아파트에서는 고가아파트와는 달리 보금자리 정책의 시행의 세 가지 정책의 시행이 모두 주변지역이 아닌 지역에 비하여 시행 이후의 아파트 가격에 통계적으로 유의미한 영향을 주지 못하였음을 알 수 있다.

<표 4-11> 실험집단 저가 아파트 분석 결과 -지구선정발표 시행

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
(상수)	11.583	0.012	979.674	0.000
실험집단/비교집단	-0.521***	0.026	-20.330	0.000
지구선정발표	-0.045***	0.016	-2.751	0.006
실험집단*지구선정	-0.003	-0.036	-0.081	0.936

<표 4-12> 실험집단 저가 아파트 분석 결과 -사전예약 시행

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
(상수)	11.580	0.011	1044.617	0.000
실험집단/비교집단	-0.523***	0.024	-21.797	0.000
지구사전예약	-0.044***	0.017	-2.688	0.007
실험집단*사전예약	0.003	0.036	0.076	0.939

<표 4-13> 실험집단 저가 아파트 분석 결과-사업승인 시행

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
(상수)	11.579	0.011	1091.047	0.000
실험집단/비교집단	-0.524***	-0.023	-22.798	0.000
지구사업승인	-0.047***	0.017	-2.802	0.005
실험집단*지구사업승인	0.005	0.036	0.132	0.895

3) 서초보금자리 주변지역 고가 아파트 결과 분석

<표 4-14>에서 <표 4-16>는 서초보금자리 주변지역의 고가아파트의 가격이 보금자리 주택정책의 시행시점에 따라 어떠한 영향을 받았는지를 분석한 것이다. 지구선정발표의 시행과 사전예약의 시행의 경우에는 실험집단이면서 지구 선정 발표이후의 가격을 나타내는 계수 값이 음(-)의 값을 보였으나 통계적으로 유의미하지 않게 나타났다. 사업 승인의 시행의 경우에는 10%유의수준에서 통계적으로 유의미하게 사업 승인의 시행이후에 서초 보금자리 주변지역 고가아파트 가격이 하락한 것으로 분석할 수 있다.

<표 4-14> 실험집단 고가 아파트 분석 결과 -지구선정발표시행

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
(상수)	11.512	0.009	1212.954	0.000
실험집단/비교집단	0.175***	0.012	12.199	0.000
지구선정발표	0.015	0.013	1.153	0.249
실험집단*지구선정발표	-0.020	0.017	-1.191	0.234

<표 4-15> 실험집단 고가 아파트 분석 결과 -사전예약시행

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
(상수)	11.508	0.009	1293.658	0.000
실험집단/비교집단	0.176**	0.012	15.256	0.000
지구사전예약	0.026*	0.013	1.956	0.051
실험집단*사전예약	-0.026	0.017	-1.530	0.126

<표 4-16> 실험집단 고가 아파트 분석 결과 -사업승인시행

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
(상수)	11.508	0.009	1351.245	0.000
실험집단/비교집단	0.176**	0.011	15.910	0.000
지구사업승인	0.030**	0.013	2.200	0.028
실험집단*사업승인	-0.029*	0.017	-1.652	0.099

4)서초 보금자리 주변지역 저가 아파트 분석

<표 4-17>에서 <표 4-19>의 경우를 살펴보면 서초 보금자리 주변지역의 저가아파트에서 보금자리 주택정책의 영향을 분석해 볼 수 있다. 서초 보금자리 주변지역의 저가 아파트에서는 지구선정발표의 시행과 사전예약의 시행, 사업승인의 시행의 세 가지 정책시행이 모두 통계적으로 유의미하게 아파트 가격변화를 초래하지 않은 것으로 분석되었다.

<표 4-17> 실험집단 저가 아파트 분석 결과 -지구선정발표 시행

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
(상수)	11.072	0.014	820.124	0.000
실험집단/비교집단	0.081***	0.017	4.790	0.000
지구선정발표	0.010	0.019	0.553	0.580
실험집단*지구선정	0.012	0.023	0.530	0.596

<표 4-18> 실험집단 저가 아파트 분석 결과 -사전예약 시행

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
(상수)	11.068	0.013	874.606	0.000
실험집단/비교집단	0.085***	0.016	5.370	0.000
지구사전예약	0.021	0.019	1.127	0.260
실험집단*사전예약	0.005	0.023	0.211	0.833

<표 4-19> 실험집단 저가 아파트 분석 결과 -사업승인 시행

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
(상수)	11.067	0.012	913.478	0.000
실험집단/비교집단	0.086***	0.015	5.697	0.000
지구사업승인	0.026	0.019	1.339	0.180
실험집단*사업승인	0.002	0.024	0.089	0.929

이상의 결과로 미루어 분석해 보았을 때 아파트 가격에 영향을 미칠 수 있는 다른 영향요인을 통제하지 않았을 경우에 보금자리 정책의 지구선정 발표, 사전예약, 사전승인의 시행이 강남보금자리 주변지역의 고가아파트의 가격에 음(-)의 영향을 주었음이 통계적으로 유의미했으며, 서초보금자리 주변지역에서는 고가아파트에서 사전승인의 시행만이 음(-)의 영향을 주었음이 통계적으로 유의미했다. 좀 더 정확한 분석을 위하여 <모형 2>에서는 아파트 가격에 영향을 주는 요인들을 모두 통제변수로 선정하여 통제된 뒤 분석하였다.

2. 회귀분석모형 2의 결과

1) 강남 보금자리 주변 지역 고가 아파트 분석 결과

<표 4-20>에서 <표 4-22>는 보금자리 정책의 시행 이후에 강남 보금자리 주변지역의 고가 아파트의 가격모형에 대한 분석결과이다. 회귀분석모형 2에서는 아파트 가격에 영향을 줄 수 있는 요소들을 모두 통제하여 분석하였다. 이를 통하여 보금자리 주택 정책의 지구선정 발표, 사전예약, 사전승인의 정책 시행 이후에 강남 보금자리지구 주변 지역의 고가 아파트 가격이 강남 보금자리 지구의 주변지역이 아닌 지역에 비하여 어떤 영향을 받았는지를 판단할 수 있다.

<표 4-20>의 분석결과를 살펴보면 강남 보금자리 지역의 주변지역인 일원동의 고가아파트에서 지구선정 발표 시행의 경우, 주변지역이 아닌 비교집단 잠실동에 비하여 지역특성과 지역 주민 특성 등의 환경특성과 종합주가지수, 소비자 물가 상승률, 3년 만기 회사채 금리, 월별아파트 매매가격지수, 월별더미, 아파트단지더미 등을 이용하여 통제한 후에도 강남 보금자리 주변지역의 고가 아파트가 보금자리 주변이 아닌 지역의 아파트보다 정책 시행 이후에 가격이 상승했음이 10% 유의수준에서 통계적으로 유의미하다.

<표 4-20> 실험집단 고가아파트 분석 결과-지구선정발표

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
상수항	10.170	0.790	12.874	0.000
종합주가지수	1.016E-5	0.000	0.905	0.366
소비자 물가상승률	0.000	0.005	0.057	0.955
3년 만기 회사채금리	-0.025	0.005	-5.396	0.000
월별 아파트매매가격지수	0.011	0.002	4.939	0.000
아파트 면적	0.010	0.000	115.106	0.000
(지역특성)				
사설 학원수	-0.001	0.000	-8.822	0.000
시장의 수	-0.023	0.004	-5.688	0.000
1인당 공원면적	0.085	0.080	1.067	0.286
시중은행 수	-0.002	0.001	-3.228	0.001
보육시설 수	0.000	0.001	-3.228	0.001
1인당 지방세 부담액	8.660E-8	0.000	1.850	0.064
(주민경제특성)				
1가구당 자가용대수	0.107	0.092	1.155	0.248
국민 기초 생활 보장 수급 가구 수	0.000	0.000	8.137	0.000
보금자리시범지구선정	0.011	0.020	0.537	0.592
실험집단*시범지구선정	0.031*	0.016	1.924	0.054
결정계수	0.955			
urbin-Watson통계량	0.089			
F통계량	1121.702			
유의확률	0.000			

월별더미, 아파트단지더미 이용하였음

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

<표 4-21>의 경우에는 강남 보금자리 주변지역인 일원동의 고가아파트에서 보금자리 사전예약 실시 이후의 분석결과이다. 분석결과를 살펴보면 강남 보금자리 지역의 주변지역인 일원동이 사전예약의 시행이후에 주변지역이 아닌 비교집단 잠실동에 비하여 지역특성과 지역 주민 특성 등의 환경특성과 종합주가지수, 소비자 물가 상승률, 3년 만기 회사채 금리, 월별아파트 매매가격지수, 월별 더미 변수, 아파트단지더미 등을 이용하여 통제한 후에도 보금자리 지구 사전예약의 정책 시행이 10% 유의 수준에서 통계적으로 유의미하게 아파트 가격을 상승시켰음을 알 수 있다.

<표4-21> 실험집단 고가아파트 분석 결과-사전예약

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
상수항	9.812	0.733	13.392	0.000
종합주가지수	1.356E-5	0.000	1.239	0.215
소비자물가상승률	-0.005	0.003	-1.437	0.151
3년 만기 회사채금리	-0.026	0.005	-5.611	0.000
월별아파트 매매가격지수	0.012	0.002	6.587	0.000
아파트 면적	0.010	0.000	115.051	0.000
(지역특성)				
사설 학원 수	-0.001	0.000	-8.750	0.000
시장의 수	-0.022	0.004	-5.339	0.000
1인당 공원면적	0.110	0.077	1.422	0.155
시중은행 수	-0.002	0.001	-3.238	0.001
보육시설 수	3.400E-5	0.001	0.031	0.975
1인당 지방세 부담액	9.164E-8	0.000	1.893	0.059
(주민경제특성)				

1가구당 자가용대수	0.083	0.111	0.747	0.455
국민기초생활보장수급가구수	9.464E-5	0.000	6.318	0.000
보금자리시범지구사전예약	-0.001	0.017	-0.084	0.933
실험집단*시범지구사전예약	0.031*	0.018	1.690	0.091
결정계수	0.955			
urbin-Watson통계량	0.088			
F통계량	1120.571			
유의확률	0.000			

월별더미, 아파트단지더미 이용하였음

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

<표 4-22>의 경우에는 강남 보금자리 주변지역인 일원동 고가아파트에서의 보금자리 정책 주택건설 사업승인 시행의 영향 분석결과이다. 지역특성과 지역 주민 특성 등의 환경특성과 종합주가지수, 소비자 물가 상승률, 3년 만기 회사채 금리, 월별아파트 매매가격지수, 월별 더미 변수 등을 이용하여 아파트 가격에 영향을 주는 요인들을 통제하여 분석한 결과, 강남 보금자리 주변지역의 고가아파트의 가격은 주택건설 사업승인의 시행으로 인하여 통계적으로 유의미한 영향을 받지 않은 것으로 나타났다.

<표4-22> 실험집단 고가아파트 분석 결과- 주택건설 사업승인

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
상수항	11.185	0.414	27.048	0.000
종합주가지수	1.441E-5	0.000	-6.340	0.000

소비자물가상승률	-0.005	0.003	-1.672	0.095
3년 만기 회사채금리	-0.028	0.004	-6.340	0.000
월별아파트 매매가격지수	0.013	0.001	8.814	0.000
아파트 면적	0.010	0.000	114.973	0.000
(지역특성)				
사설 학원 수	0.000	0.000	-4.608	0.000
시장의 수	-0.017	0.004	-3.891	0.000
시중은행 수	-0.002	0.001	-1.510	0.131
보육시설 수	-0.001	0.001	-2.087	0.037
(주민경제특성)				
1가구당 자가용대수	-0.785	0.509	-1.543	0.123
국민기초생활보장 수급가구수	7.822E-5	0.000	2.123	0.034
보금자리시범지구 사업승인	-0.138	0.077	-1.788	0.074
실험집단*시범지구 사업승인	-0.008	0.053	-0.159	0.873
결정계수	0.955			
Durbin-Watson통계량	0.087			
F통계량	1186.741			
유의확률	0.000			

월별더미, 아파트단지더미 이용하였음

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

2) 강남 보금자리 지역 주변 저가 아파트 분석결과

<표 4-23>에서 <표 4-25>은 보금자리 정책의 시행 이후에 주변지역인 일원동의 저가 아파트의 가격모형에 대한 분석결과이다. 이를 통하여 보금자리 주택 정책의 시행 이후에 주변지역의 저가 아파트 가격이 주변 지역이 아닌 지역의 저가아파트에 비하여 어떻게 정책 시행의 영향을 받았는지를 판단할 수 있다.

<표 4-23>의 경우에는 강남 보금자리 주변지역인 일원동의 저가아파트의 경우에 있어서 보금자리 정책 주택 정책 지구 선정 발표 이후의 분석결과이다. 지역 특성과 지역 주민 특성 등의 환경특성과 종합주가지수, 소비자 물가 상승률, 3년 만기 회사채 금리, 월별아파트 매매가격지수, 월별 더미 변수, 아파트단지별 더미 등을 이용하여 가격에 미칠 수 있는 영향력을 통제하여 분석한 결과, 보금자리 정책의 지구선정 발표는 강남 보금자리 주변지역의 저가아파트의 가격에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 못하였음을 알 수 있다.

이를 통하여 강남 보금자리 지역 주변 지역에서 저가 아파트의 경우에는 고가 아파트와 달리 강남지구 보금자리 정책의 지구선정발표가 주변 지역의 아파트 가격에 유의미한 영향을 주지 못했음을 알 수 있다.

<표4-23> 실험집단 저가아파트 분석 결과- 지구선정발표

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
상수항	9.547	0.443	21.549	0.000
종합주가지수	1.893E-5	0.000	2.580	0.010
소비자물가상승률	0.004	0.003	1.135	0.256
3년만기 회사채금리	-0.017	0.003	-5.496	0.000

월별아파트 매매가격지수	0.008	0.001	5.788	0.000
아파트 면적	0.010	0.000	195.875	0.000
(지역특성)				
사설 학원수	0.000	0.000	-6.543	0.000
시장의 수	-0.011	0.003	-3.118	0.002
1인당 공원면적	0.073	0.044	1.674	0.094
시중은행 수	-0.001	0.000	-3.770	0.000
보육시설 수	-0.001	0.001	-1.583	0.114
1인당 지방세 부담액	6.103E-8	0.000	1.621	0.105
(주민경제특성)				
1가구당 자가용대수	0.259	0.061	4.258	0.000
국민기초생활보장 수급가구수	7.760E-5	0.000	8.282	0.000
보금자리시범지구 선정발표	0.019	0.012	1.553	0.120
실험집단*시범지구 선정발표	0.000	0.012	0.027	0.979
결정계수	0.981			
urbin-Watson통계량	0.092			
F통계량	4647.864			
유의확률	0.000			

월별더미, 아파트단지더미 이용하였음

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

다음의 <표 4-24>의 경우에는 강남 보금자리 주변지역인 일원동의 저가아파트의 경우에 있어서 보금자리 정책 주택 건설 사전예약 이후의 분석결과이다.

분석결과를 살펴보면 강남 보금자리 지역의 주변지역의 저가아파트에서 보금자리 정책의 사전예약 시점이후에 비교집단에 비하여 지역특성과

지역 주민 특성등의 환경특성과 종합주가지수, 소비자 물가 상승률, 3년 만기 회사채 금리, 월별아파트 매매가격지수, 월별 더미 변수 등을 통제 한 후에 아파트 가격에 미치는 영향이 (+)로 나타났으나 통계적으로 유의미하지 않다. 이를 통하여 강남 보금자리 지구 주변의 저가 아파트의 경우에는 고가 아파트와 달리 강남지구 보금자리 정책의 사전예약 시행이 주변지역의 아파트 가격에 유의미한 영향을 주지 못했음을 알 수 있다.

<표4-24> 실험집단 저가아파트 분석 결과- 사전예약

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
상수항	9.268	0.394	23.502	0.000
종합주가지수	2.149E-5	0.000	3.008	0.003
소비자물가상승률	2.826E-5	0.002	0.013	0.990
3년 만기 회사채금리	-0.018	0.003	-5.955	0.000
월별아파트 매매가격지수	0.009	0.001	8.035	0.000
아파트 면적	0.010	0.000	195.824	0.000
(지역특성)				
사설 학원수	0.000	0.000	-6.506	0.000
시장의 수	-0.010	0.003	-3.029	0.002
1인당 공원면적	0.091	0.041	2.204	0.028
시중은행 수	-0.001	0.000	-3.161	0.002
보육시설 수	-0.001	0.001	-0.976	0.329
1인당 지방세 부담액	6.820E-8	0.000	1.765	0.078
(주민경제특성)				

1가구당 자가용대수	0.229	0.068	3.363	0.001
국민기초생활보장 수급가구수	7.821E-5	0.000	6.959	0.000
보금자리시범지구 사전예약	0.002	0.009	0.276	0.782
실험집단*시범지구 사전예약	0.009	0.014	0.628	0.530
결정계수	0.981			
urbin-Watson통계량	0.092			
F통계량	4645.388			
유의확률	0.000			

월별더미, 아파트단지더미 이용하였음

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

다음의 <표 4-25>의 경우에는 강남 보금자리 주변지역인 일원동의 저가아파트의 경우에 있어서 보금자리 정책 주택 건설 사업승인 이후의 분석결과이다. 지역특성과 지역 주민 특성 등의 환경특성과 종합주가지수, 소비자 물가 상승률, 3년 만기 회사채 금리, 월별아파트 매매가격지수, 월별 더미 변수, 아파트 단지별 더미 등을 이용하여 통제한 분석결과를 살펴보면, 강남 보금자리 주변지역 저가아파트에서 보금자리지구 사전예약의 시행은 아파트 가격에 음(-)의 영향을 주는 것으로 나타났지만 이는 통계적으로 유의미하지 않다.

이를 통하여 강남 보금자리지구 주변의 고가 아파트와 달리 저가아파트에서는 보금자리 지구 사업승인 정책의 시행이 주변지역의 아파트 가격에 통계적으로 유의미한 영향을 주지 못했음을 알 수 있다.

<표4-25> 실험집단 저가아파트 분석 결과- 사업승인

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
상수항	10.369	0.260	39.938	0.000
종합주가지수	2.171E-5	0.000	3.046	0.002
소비자물가상승률	0.000	0.002	-0.075	0.940
3년 만기 회사채금리	-0.019	0.003	-6.456	0.000
월별아파트 매매가격지수	0.010	0.001	10.062	0.000
아파트 면적	0.010	0.000	195.860	0.000
(지역특성)				
사설 학원수	0.000	0.000	-2.689	0.007
시장의 수	-0.007	0.003	-1.920	0.055
시중은행 수	-0.001	0.001	-1.517	0.129
보육시설 수	-0.002	0.000	-4.217	0.000
(주민경제특성)				
1가구당 자가용대수	-0.411	0.284	-1.448	0.148
국민기초생활보장 수급가구수	6.284E-5	0.000	2.709	0.007
보급자리시범지구 사업승인	-0.098	0.041	-2.376	0.018
실험집단*시범지구 사업승인	-0.021	0.036	-0.588	0.556
결정계수	0.981			
Durbin-Watson통계량	0.092			
F통계량	4891.668			
유의확률	0.000			

월별더미, 아파트단지더미 이용하였음

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

3)서초 보금자리 지역 주변 고가 아파트 분석결과

<표 4-26>에서 <표 4-28>을 살펴보면 서초 보금자리 정책의 시행 이후에 주변지역의 고가 아파트의 가격모형에 대한 분석결과를 알 수 있다. 이를 통하여 보금자리 주택 정책의 시행 이후에 서초 보금자리 지구 주변지역의 고가 아파트 가격이 어떻게 정책 시행의 영향을 받았는지를 판단할 수 있다.

<표 4-26>의 지역특성과 지역 주민 특성 등의 환경특성과 종합주가지수, 소비자 물가 상승률, 3년 만기 회사채 금리, 월별아파트 매매가격지수, 월별 더미 변수, 아파트단지별 더미 등을 통제한 결과를 살펴보면, 서초 보금자리 지역 주변의 고가아파트에서 보금자리 지구의 선정 발표가 1%유의수준에서 통계적으로 유의미하게 아파트 가격에 음(-)의 영향을 주었다고 할 수 있다.

<표4-26> 실험집단 고가 아파트 분석 결과-지구선정발표

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
상수항	9.663	0.300	32.241	0.000
종합주가지수	1.340E-5	0.000	2.590	0.010
소비자물가상승률	0.002	0.002	0.820	0.412
3년 만기 회사채금리	-0.012	0.002	-5.551	0.000
월별아파트 매매가격지수	0.004	0.001	4.414	0.000
아파트 면적	0.009	0.000	246.590	0.000
(지역특성)				
시장의 수	0.036	0.005	7.330	0.000
1인당 공원면적	0.029	0.002	12.471	0.000
시중은행 수	0.001	0.001	0.759	0.448

보육시설 수	-0.004	0.002	-1.662	0.096
1인당 지방세 부담액	-1.109E-7	0.000	-4.822	0.000
1인당 병상수	15.335	9.216	1.664	0.096
(주민경제특성)				
1가구당 자가용대수	-0.241	0.034	-7.054	0.000
국민기초생활보장 수급 가구수	0.000	0.000	-1.662	0.097
보금자리시범지구 선정발표	0.047	0.009	5.064	0.000
실험집단*시범지구 선정발표	-0.058***	0.007	-7.866	0.000
결정계수	0.966			
Durbin-Watson통계량	0.076			
F통계량	3162.428			
유의확률	0.000			

월별더미, 아파트단지더미 이용하였음

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

다음의 <표 4-27>은 지역특성과 지역 주민 특성 등의 환경특성과 종합주가지수, 소비자 물가 상승률, 3년 만기 회사채 금리, 월별아파트 매매가격지수, 월별 더미 변수, 아파트 단지별 더미 등을 통제하여 서초 보금자리 주변지역 고가아파트에서 사전예약의 시행이 아파트 가격에 미친 영향을 보여준다. 이를 분석하자면 서초 보금자리 주변지역의 고가 아파트에서의 사전예약의 시행은 1% 유의수준에서 통계적으로 유의미하게 아파트 가격을 하락시킨 것으로 나타났다.

<표4-27> 실험집단 고가 아파트 분석 결과-지구 사전예약

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
상수항	9.124	0.334	27.333	0.000
종합주가지수	1.465E-5	0.000	2.905	0.004
소비자물가상승률	0.000	0.002	-0.118	0.906
3년 만기 회사채금리	-0.012	0.002	-5.504	0.000
월별아파트 매매가격지수	0.005	0.001	5.455	0.000
아파트 면적	0.009	0.000	246.101	0.000
(지역특성)				
시장의 수	0.025	0.007	3.737	0.000
1인당 공원면적	0.028	0.002	13.951	0.000
시중은행 수	0.001	0.001	0.559	0.576
보육시설 수	0.000	0.002	0.075	0.940
1인당 지방세 부담액	-5.914E-8	0.000	-2.417	0.016
1인당 병상수	15.215	10.402	1.463	0.144
(주민경제특성)				
1가구당 자가용대수	-0.192	0.038	-5.039	0.000
국민기초생활보장 수급가구수	0.000	0.000	0.718	0.473
보금자리시범지구 사전예약	0.039	0.008	4.996	0.000
실험집단*시범지구 사전예약	-0.044***	0.008	-5.285	0.000
결정계수	0.966			
Durbin-Watson통계량	0.075			
F통계량	3149.526			
유의확률	0.000			

월별더미, 아파트단지더미 이용하였음

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

다음의 <표 4-28>은 서초 보금자리 주택지구 사업승인의 시행이 주변 지역 고가아파트의 가격에 미치는 영향을 보여준다. 지역특성과 지역 주민 특성 등의 환경특성과 종합주가지수, 소비자 물가 상승률, 3년 만기 회사채 금리, 월별아파트 매매가격지수, 월별 더미변수, 아파트 단지별 더미 등을 이용하여 통제한 결과, 서초 보금자리 주택지구의 사업승인은 주변지역 고가아파트의 가격에 5%수준에서 통계적으로 유의미하게 음(-)의 효과를 주었다.

이를 통하여 서초 보금자리 주변지역의 고가아파트에서는 지구선정발표, 지구 사전예약, 사업승인의 세 단계 정책 시행이 모두 아파트 가격에 통계적으로 유의미하게 음(-)의 영향을 주었다고 분석된다.

<표4-28> 실험집단 고가 아파트 분석 결과-사업승인

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
상수항	9.323	0.177	52.674	0.000
종합주가지수	1.530E-5	0.000	3.034	0.002
소비자물가상승률	-0.001	0.002	-0.469	0.639
3년 만기 회사채금리	-0.013	0.002	-6.473	0.000
월별아파트 매매가격지수	0.006	0.001	7.976	0.000
아파트 면적	0.009	0.000	245.647	0.000
(지역특성)				
시장의 수	0.026	0.004	6.320	0.000
1인당 공원면적	0.025	0.002	10.972	0.000
시중은행 수	0.000	0.001	-0.478	0.633
1인당 지방세 부담액	-6.507E-8	0.000	-3.553	0.000
1인당 병상 수	11.824	6.929	1.706	0.088

(주민경제특성)				
1가구당 자가용대수	-0.336	0.042	-7.980	0.000
국민기초생활보장 수급 가구 수	0.000	0.000	2.270	0.023
실험집단*시범지구사업 승인	-0.029**	0.009	-3.327	0.001
결정계수	0.965			
Durbin-Watson통계량	0.074			
F통계량	3226.975			
유의확률	0.000			

월별더미, 아파트단지더미 이용하였음

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

4)서초 보금자리 지역 주변 저가 아파트 분석결과

<표 4-29>에서 <표 4-31>를 보면 서초 보금자리 정책의 시행 이후의 주변지역의 저가 아파트 가격모형에 대한 분석결과를 알 수 있다. 이를 통하여 보금자리 주택 정책의 시행 이후에 서초 보금자리 지구 주변지역의 저가 아파트 가격이 주변지역이 아닌 지역의 저가아파트에 비하여 어떻게 정책 시행의 영향을 받았는지를 판단할 수 있다.

<표 4-29>은 서초 보금자리 지구선정발표의 시행이 서초보금자리 주변지역의 저가아파트 가격에 주는 영향을 분석한 결과이다. 지역특성과 지역주민특성, 기타 아파트 가격에 영향을 주는 요소들을 통제한 결과, 1%유의수준에서 통계적으로 유의미하게, 지구선정 발표의 시행이 주변 지역 저가아파트가격에 음(-)의 영향을 주었음을 알 수 있다.

<표4-29> 실험집단 저가 아파트 분석 결과-지구선정발표

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
상수항	9.433	0.420	22.459	0.000
종합주가지수	5.189E-6	0.000	0.728	0.467
소비자물가상승률	0.003	0.003	0.994	0.320
3년 만기 회사채금리	-0.012	0.003	-4.118	0.000
월별아파트 매매가격지수	0.003	0.001	2.395	0.017
아파트 면적	0.009	0.000	149.158	0.000
(지역특성)				
시장의 수	0.026	0.007	3.641	0.000
사설학원수	0.000	0.000	-5.578	0.000
시중은행 수	0.004	0.001	3.002	0.003
보육시설 수	0.004	0.003	1.196	0.232
1인당 지방세 부담액	2.813E-8	0.000	0.905	0.365
1인당 병상수	65.756	13.460	4.885	0.000
(주민경제특성)				
1가구당 자가용대수	-0.605	0.070	-8.661	0.000
국민기초생활보장 수급가구수	0.000	0.000	-0.772	0.440
보금자리시범지구 선정발표	0.038	0.013	2.839	0.005
실험집단*시범지구선정 발표	-0.045***	0.010	-4.301	0.000
결정계수	0.962			
Durbin-Watson통계량	0.052			
F통계량	2976.650			
유의확률	0.000			

월별더미, 아파트단지더미 이용하였음

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

<표 4-30>은 서초 보금자리지구 사전예약의 시행이 주변지역 저가아파트의 가격에 미치는 영향에 대하여 분석한 결과이다. 지역특성과 지역주민 특성등의 환경 특성을 비롯하여 아파트 가격에 영향을 줄 수 있는 영향요인들을 통제하고, 사전예약의 정책시행이 주변지역 저가아파트의 가격에 미치는 영향을 분석하였다. 그 결과 사전예약의 시행은 5%유의 수준에서 통계적으로 유의미하게 저가 아파트의 가격에 음(-)의 영향을 주었다.

<표4-30> 실험집단 저가 아파트 분석 결과-사전예약

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
상수항	7.899	0.477	16.548	0.000
종합주가지수	6.110E-6	0.000	0.881	0.378
소비자물가상승률	0.002	0.002	0.777	0.437
3년 만기 회사채금리	-0.012	0.003	-4.155	0.000
월별아파트 매매가격지수	0.003	0.001	3.037	0.002
아파트 면적	0.009	0.000	149.088	0.000
(지역특성)				
시장의 수	0.016	0.009	1.725	0.085
1인당 공원면적	0.017	0.003	6.127	0.000
시중은행 수	0.004	0.002	2.551	0.011
보육시설 수	0.007	0.004	1.880	0.060
1인당 지방세 부담액	5.678E-9	0.000	0.163	0.871
1인당 병상수	57.869	14.745	3.925	0.000
(주민경제특성)				
1가구당 자가용대수	-0.282	0.053	-5.327	0.000
국민기초생활보장 수급가구수	0.000	0.000	0.518	0.604

보금자리시범지구 사전예약	0.030	0.011	2.675	0.007
실험집단*시범지구사전 예약	-0.035**	0.012	-2.977	0.003
결정계수	0.962			
Durbin-Watson통계량	0.051			
F통계량	2973.730			
유의확률	0.000			

월별더미, 아파트단지더미 이용하였음

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

다음의 <표 4-31>은 서초보금자리지구의 사업승인의 시행이 주변지역 저가아파트 가격에 미치는 영향에 대한 분석표이다. 지역 특성과 지역 주민 특성 등의 환경특성과 아파트 가격에 영향을 미치는 다른 주요 요인들을 통제하여 분석한 결과, 서초 보금자리 지구의 사업 승인의 시행은 주변지역 저가아파트의 가격에 통계적으로 유의미한 영향을 주지 못한 것으로 분석되었다.

<표4-31> 실험집단 저가 아파트 분석 결과-사업승인

	계수값	표준오차	t통계량	유의확률
상수항	8.629	0.248	34.763	0.000
종합주가지수	6.483E-6	0.000	-4.669	0.000
소비자물가상승률	0.001	0.002	0.640	0.522
3년 만기 회사채금리	-0.013	0.003	-4.669	0.000
월별아파트 매매가격지수	0.004	0.001	4.263	0.000
아파트 면적	0.009	0.000	149.031	0.000

(지역특성)				
시장의 수	0.039	0.006	6.760	0.000
1인당 공원면적	0.017	0.003	5.439	0.000
시중은행 수	0.000	0.001	0.100	0.920
1인당 지방세 부담액	-5.068E-8	0.000	-1.951	0.051
1인당 병상수	30.514	9.416	3.241	0.001
(주민경제특성)				
1가구당 자가용대수	-0.304	0.059	-5.130	0.000
국민기초 생활 보장 수급 가구 수	2.472E-6	0.000	0.015	0.988
실험집단*시범지구 사업승인	0.004	0.012	0.306	0.759
결정 계수	0.962			
Durbin-Watson통계량	0.051			
F통계량	3042.947			
유의 확률	0.000			

월별더미, 아파트단지더미 이용하였음

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

제 5 절 요약 및 소결

이상의 분석 결과를 보금자리 지구의 종류와 고가/저가 아파트, 정책 시행 실행 단계를 중심으로 정리하면 <표 4-32>와 같다.

<표 4-32> 보금자리 정책의 실증분석 결과 요약

보금자리지구 종류	고가/저가	정책시행종류	가 격
강남보금자리주변	고가아파트	지구선정발표	0.031*
		지구사전예약	0.031*
		사업승인	-0.008
	저가아파트	지구선정발표	0.000
		지구사전예약	0.009
		사업승인	-0.021
서초보금자리주변	고가아파트	지구선정발표	-0.058***
		지구사전예약	-0.044***
		사업승인	-0.029**
	저가아파트	지구선정발표	-0.045***
		지구사전예약	-0.035**
		사업승인	0.004

본 연구에서는 2007년 1월부터 2011년 12월까지의 60개월의 아파트 가격 자료를 활용하여 강남보금자리지구와 서초 보금자리 지구의 정책 시행의 세 단계(지구선정시점, 지구사전예약시점, 사업승인시점)가 주변지역의 아파트 매매가격에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다.

이 때 앞서 제시한 바와 같이 본 연구의 목적인 보금자리 주택정책의 효과 분석을 위해 설정한 가설 1과 가설 2를 검증하기 위하여, 주변지역의 아파트를 고가아파트 집단과 저가아파트 집단으로 분류하여 정책시행 이후 각 집단의 아파트 가격이 정책 시행 이전과 어떻게 달라졌는지를

세밀하게 나누어 분석하였다.

분석결과, 강남 보금자리 지구 주변 지역에서는 지구선정발표와 지구사전예약의 시행이 각각 고가아파트의 매매가격에 통계적으로 유의미하게 양(+)의 영향을 준 것으로 나타났으며 사업승인의 시행은 통계적으로 유의미한 영향을 주지 못한 것으로 나타났다. 또한 저가아파트의 매매가격에는 보금자리 지구 선정발표, 지구 사전예약, 사업승인의 시행이 모두 유의미한 영향을 주지 못한 것으로 분석되었다.

반면, 서초 보금자리 지구 주변 지역에서는 지구선정 발표와, 지구사전예약, 사업승인의 시행의 시행이 각각 주변 고가아파트의 매매가격에 통계적으로 유의미하게 음(-)의 영향을 준 것으로 나타났다. 또한 저가아파트 매매가격은 지구선정발표와 지구사전예약의 시행에 통계적으로 유의미한 음(-)의 영향을 받았으며, 사업승인의 시행은 아파트 매매가격에 통계적으로 유의미한 영향을 주지 못한 것으로 분석되었다.

이상의 결과를 앞서 설정한 가설 1인 “보금자리 주택정책이 효과가 있었다면 정책의 시행 이후에 보금자리 주택지구 주변지역의 저가 아파트의 매매가격이 하락했을 것이다.”와 가설 2인 “보금자리 주택정책의 부작용이 있었다면 정책의 시행 이후에 보금자리 주택지구 주변지역의 고가아파트의 매매가격이 하락했을 것이다.”에 비추어 종합적으로 분석해보면 다음과 같다.

우선, 정책 시행의 세 단계 모두 강남 보금자리 주변지역의 저가아파트 매매가격에는 통계적으로 유의미한 영향을 찾아볼 수 없었던 반면, 서초 보금자리 주변지역의 저가아파트에서는 사업승인의 시행을 제외하고, 지구선정발표와 지구 사전예약의 시행 이후에 각각 아파트 매매가격이 통계적으로 유의미하게 하락하였다. 이를 ‘가설 1’에 비추어 살펴볼 때, 보금자리주택 정책은 무주택 서민의 자가 보유를 통한 주거 안정에 지역에 따라 제한적으로 효과가 있었다고 분석할 수 있겠다.

또한 사업승인을 제외한 지구선정발표와 지구 사전예약의 시행이 강남 보금자리 주변의 고가아파트의 매매가격에 양(+)의 영향을 준 것으로 분석되어 이를 ‘가설 2’에 비추어 볼 때, 강남 보금자리 주변지역에서는 보

금자리 주택정책의 부작용이 존재한다고 분석할 수 없었다. 그러나 서초 보금자리 주변지역에서는 지구선정발표와 지구사전예약, 사업승인의 시행 모두가 각각 아파트 매매가격을 통계적으로 유의미하게 하락시킨 것으로 분석되어 ‘가설 2’에 비추어 볼 때 서초 보금자리 지구 주변에서는 실제 정책의 이득을 향유한 계층이 서민이 아니었다고 볼 수 있으며, 이에 따른 부작용이 존재했음을 알 수 있다.

종합적으로 살펴 볼 때, 강남보금자리 주변지역에서는 정책의 효과와 부작용 모두 뚜렷이 나타나지 않았던 반면, 서초 보금자리주변지역에서는 보금자리주택 정책이 제한적으로 효과가 있었으나 정책의 부작용 역시 존재했던 것으로 분석되었다.

제 5 장 결론

제 1 절 연구의 종합 및 정책적 시사점

본 연구에서는 우선 주택의 사회적 의미와 주택시장의 의미를 살펴보고, 이에 따라서 부동산 시장이 사회 경제적으로 미치는 중요한 영향에 대하여 고찰하였으며, 정부의 주거 복지정책과 부동산 시장에 영향을 미치는 여러 가지 요소들에 대하여 선행연구를 하였다. 이와 더불어 이명박 정부의 가장 대표적인 부동산 정책이라 불리는 ‘보금자리 주택정책’의 주요내용을 살펴보았다. 보금자리 주택정책의 가장 큰 목표는 무주택 서민의 자가 보유를 촉진하여 주거를 안정시키는 데에 있다. 그렇다면 이와 같이 정책목표와 정책대상 계층이 분명한 이 보금자리 주택정책이 실제로 어떤 효과가 있었는지 살펴보는 것이 연구의 목적이다. 이를 위하여 본 연구에서는 수도권에서 대규모로 시행된 보금자리주택 정책의 시행이 주변지역의 아파트 가격에 어떤 영향을 주었는지를 분석하였는데, 정책의 효과와 부작용을 분석하기 위하여 주변지역의 아파트를 고가 아파트와 저가 아파트로 분류하여 각각에 미치는 영향을 분석하였다.

본 연구에서는 보금자리 주택지구로 선정된 지구 중에서도 시범지구로서 가장 그 시행이 빠르게 진행되어 현재 입주까지 진행하였으며 우리나라에서 부동산 경기를 선도하는 지역에 속하는 서울 강남 3구에 준공된 서울 강남 보금자리와 서울 서초 보금자리를 대상으로 하여, 보금자리 주택 정책이 주변지역의 아파트 가격에 미치는 영향을 회귀분석 모델을 이용하여 실증 분석하였다. 회귀분석은 국민은행이 발표하는 개별 아파트의 월별 매매가격을 바탕으로 하였으며, 보금자리 주택정책의 아파트 가격 변화에 대한 영향을 분석하였다.

이 과정에서 보금자리 주택정책의 순 효과를 분석하기 위하여 아파트

가격에 영향을 줄 수 있는 지역의 특성과 지역 주민의 특성을 설명할 수 있는 변수들을 선정하여 다른 요인들을 통제하였고, 이와 더불어 아파트 가격과 연관관계가 있는 소비자 물가 상승률, 3년 만기 회사채 금리, 종합 주가지수, 아파트 면적, 서울시 월별 아파트 매매 가격 지수 등을 통제 변수로 설정하여 분석하였다. 또한 월별더미와 아파트 단지별 더미를 이용하여 월별 아파트가격의 추세와 재건축여부, 아파트 준공사별 차이 등을 통제하여 분석하였다.

보금자리 주택정책은 공공분양과 임대주택이 결합된 새로운 형태의 주거 복지 정책이며 무주택 서민의 자가 보유를 통한 주거안정을 위해 도입된 정책 대상이 분명한 정책이라 볼 수 있다. 그러나 본 연구에서 실증, 분석하여 종합해 본 결과, 강남 보금자리 지구의 주변지역의 경우, 정책시행의 세 단계(지구선정발표, 지구사전예약, 지구승인)에 따라 저가아파트의 매매가격에는 통계적으로 유의미한 영향을 주지 못하였으며, 고가아파트의 매매가격에는 사업승인을 제외한 지구선정발표와 지구 사전예약의 경우에 아파트가격에 양(+)의 영향을 준 것으로 드러나 정책의 효과와 부작용 모두 뚜렷하게 분석해 내지 못하였다.

그러나 서초 보금자리 지구의 주변지역의 경우에는 저가아파트에서는 사업승인을 제외한 두 정책 시행 이후에 아파트 매매가격이 하락하였고, 고가아파트에서는 세 정책시행 단계 이후에 모두 통계적으로 유의미하게 아파트 가격이 하락한 것으로 보아 보금자리 주택정책의 효과가 제한적이었으며, 정책의 부작용 역시 어느 정도 존재했던 것으로 분석되었다. 이와 같이 보금자리 주택정책이 지역에 따라 저가 아파트의 매매가격을 하락시키는데 더불어 본래의 정책 목표와 달리 고가아파트의 매매가격의 하락에도 영향을 준 것은 다음과 같은 몇 가지 이유 때문인 것으로 판단된다.

첫째, 공공분양과 임대주택을 혼합한 형태인 보금자리 주택의 특성 때문이다. 게다가 2012년 말 감사원이 발표했듯이 지난 5년간 공급된 보금자리주택의 유형을 보면 분양주택과 장기임대주택의 공급비율이 각각 86%, 14%로에 이를 정도로 정책의 시행이 일방적으로 분양물량의 비중에 치중했다. 게다가 강남과 서초의 보금자리 지구의 경우, 주변 지역의 아파트 매매가격에 준하여 공공분양 가격이 정해지는 보금자리 주택의

특성 탓에 강남과 서초 지역의 보금자리 주택이 3.3 제곱미터 당 1150만원의 수준으로 호당 주택 가격이 약 4 억원에까지 이른다. 따라서 이러한 분양 가격은 사실상 소득 5분위 이하의 무주택 서민이 접근하기 힘든 가격이라 할 수 있으며, 실제 정책의 효과를 향유하는 대상 계층이 당초 목표한 바와 달리 저 소득 계층보다는 시세 차익을 원하는 중산층이상 계층이 되었다고 볼 수 있다. 공공분양주택 및 공공임대주택의 공급대상자와 민간분양주택 분양대상자가 중복되는 결과가 된 것이다.

이러한 상황은 보금자리 주택 정책의 규제 장치인 초기의 전매제한과 거주 의무가 시간이 지나면서 완화되면서 더욱 가속화되었다. 따라서 무주택으로서 보금자리지구의 주변지역으로의 유입을 원했던 중산층 이상의 계층이 실제 주거의 목적보다는 자본이득을 얻고자 하는 동기를 가지고 전월세에 거주하며 대기 수요계층을 형성했고, 이는 아파트 매매 수요량을 하락시켜 곧 주변지역의 고가 아파트 가격을 하락시킨 것으로 보인다.

둘째, 고가아파트와 저가아파트의 수요계층의 특성이 다르기 때문이다. 본 연구에서는 평수에 상관없이 지역의 면적당 매매가격 평균을 기준으로 고가와 저가아파트를 설정하였다. 따라서 본 연구에서 말하는 고가아파트의 수요자는 실제 주거 안정의 목적보다는 자본 이득의 목적으로 주택을 구입하는 경향이 훨씬 큰 수요 집단이라 할 수 있다. 특히 현재 경기 침체의 상황은 베이비붐 세대의 은퇴와 맞물려, 고가아파트의 경우는 저가 아파트에 비하여 정부의 주택정책이나 수요에 따른 가격의 변화가 훨씬 민감하다.

또한 강남과 서초지역의 경우 지역의 특성상 지가 자체가 높게 형성되어 있어 저가 아파트의 경우에 아파트의 매매 가격하락이 사실상 잘 나타나지 않으며, 저가 아파트의 경우, 수요자의 주택 구입의 목적이 실제 주거인 사람들의 비율이 높고, 수요자체가 많기 때문에 정책의 효과에 따라서 가격이 하락하기 힘든 구조이다. 따라서 본 연구의 실증분석 결과에서와 같이 서초 지역과 달리 강남 보금자리 지구에서 저가아파트 매매가격에 미치는 영향이 유의미하지 않게 나타난 것으로 보인다.

이러한 분석 결과와 문제인식을 바탕으로 보금자리 주택정책의 정책효과에 대하여 종합적으로 분석해 보면 다음과 같다. 실증 결과, 강남 보금

자리 지구 주변지역을 제외한 서초 보금자리 지구 주변지역의 고가 아파트의 가격이 보금자리 주택정책 시행 단계의 영향으로 하락하는 것으로 분석되었으므로 이는 보금자리 주택이 당초 목표와 달리 실제 주거목적이 아닌 투자의 대상이 되는 부작용이 지역에 따라 존재했다고 볼 수 있다. 반면, 보금자리 주택정책이 강남보금자리지구 주변의 저가 아파트의 매매가격에 미치는 유의미한 영향은 분석되지 않았으나, 서초 보금자리 주변지역의 저가아파트의 매매가격을 통계적으로 유의미하게 하락시킨 것으로 나타나 본래의 정책효과 역시 지역에 따라 제한적으로 발생했다고 볼 수 있겠다.

따라서 보금자리 주택정책은 무주택 서민의 내집 마련과 수도권 집값 안정이라는 정책 목적을 지역에 따라 제한적으로 달성했으나, 정책의 부작용 역시 존재했던 것으로 보인다. 그 결과, 주변 지역의 고가 아파트의 매매가격까지 더불어 하락했으나, 거래량은 계속 감소하여 house poor를 더욱 양산하는 문제를 파생시켰으며 경기 침체에도 영향을 주게 된 것으로 보인다. 또한 매매수요의 감소로 전세 가격이 상승한 것은 무주택 서민들의 주거복지에 긍정적인 영향을 주었다고 보기 힘들다.

당초 보금자리 주택정책은 무주택 서민의 내 집 마련을 우선목표로 두었다. 분석 결과 서초 보금자리 주택지구 주변의 저가 아파트의 매매가격이 하락한 것을 보면 정책의 효과는 제한적으로 발생했다고 볼 수 있다. 그러나 또한 고가아파트의 매매가격 역시 하락한 것을 보면, 이는 강남과 서초 지역과 같이 입지여건이 뛰어나고 개발재료가 풍부한 지역에 공공분양이 공급되면서 향후 시세차익을 노리려는 계층의 유입이 생겨난 것으로 볼 수 있다. 또한 강남과 서초지역에 투자를 생각하는 고소득이면서 의도적 무주택인 계층이 강남의 고가아파트 수요를 줄이고 더 값싼 보금자리 주택을 구매하면서 가질 수 있는 시세차익을 기대한 것이며, 신혼부부 등에게 혜택을 주려는 목적이었던 특별 분양은 이러한 부작용을 더욱 심화시킨 요인이 되었다고 추측할 수 있다.

감사원의 보금자리 주택평가인 다음의 내용은 위의 내용을 뒷받침한다. “보금자리 주택은 분양위주의 사업추진으로 인하여 공공개발이익의 사유화 논란을 피할 수 없으며 분양위주의 사업추진으로 저소득계층을 위한 장기 임대 공급의 물량부족을 초래하였고, 민간 주택시장의 위축을

초래했으며, 자산과 소득기준을 불합리하게 적용하였다.” 결과적으로 자산과 무주택기간의 청약 자격은 서민 기준에 맞추어 출발했으나, 분양가는 중산층 기준으로 형성된 모순을 내정하고 있는 문제를 가지고 있다고 볼 수 있다.

물론 보금자리 주택정책은 임대주택과 공공분양을 혼합시키고, 이를 수도권 내부 지역에 공급함으로써 저소득계층의 사회배제로 인한 소외의 문제를 감소시키려고 했다는 점이나 수요계층을 다변화 했다는 점에서 긍정적인 측면이 분명 존재한다. 또한 분석결과, 지역에 따라 저소득 계층의 내 집 마련을 돕고, 저소득 계층이 수요계층을 형성하는 아파트의 가격을 안정시키는데 어느 정도 효과가 있었다.

이는 향후의 주거 복지 정책에 있어서 참고사항이 될 수 있을 것이라고 생각한다. 보금자리 주택정책이 목표로 했던 긍정적인 점은 받아들이고 정책 효과를 극대화하되, 발생했던 문제점이나 부작용을 줄이는 방식으로 부동산 정책 설계가 진행되어야 한다고 본다. 주거복지정책은 저소득층, 노인 등이 주거약자를 위한 실제 거주 목적의 임대주택이 되어야 하며, 장기적으로 진행되어야 한다. 또한 민간 주택과의 차별화를 분명히 두어 민간분양주택과 저소득층을 위한 주택의 수요계층이 중복되지 않도록 하는 것이 필요하다. 이렇게 의도한 바대로 목표한 정책의 대상계층이 정책의 효과를 누릴 수 있도록 한다면 주거 복지정책의 효과성이 더욱 제고될 것이다.

제 2 절 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 정부의 서민복지 부동산 정책 중 하나인 보금자리 주택정책의 효과를 검증하기 위하여 이루어졌다. 이를 위하여 본 연구에서는 아파트 가격에 영향을 줄 수 있는 여러 가지 영향요인을 통제하여 분석하였으나, 보다 정확한 정책의 순 효과를 알기 위해서는 이러한 경제적 변수들 이외에도 주거를 결정하는 심리적 요인에 대한 변수도 통제하는 것이 바람직 할 것이다. 그러나 보금자리주택의 경우 본 연구가 진행된 시점에 있어 입주가 시행된 지 얼마 되지 않아 주민에 대한 적절한 자료를 구하기가 어려웠으며 주변지역 주민의 자료 역시 취득하기가 용이하지 않은 관계로 연구 자료에서 제외하였다.

이와 더불어 보금자리주택지구가 그린벨트지역을 대상으로 하는 등의 입지적 특성을 가지고 있어, 주변지역을 설정하기가 용이하지 않으며, 다양한 영향을 받는 부동산경기의 특성을 모두 고려하여 대조군 지역을 정확하게 선정하는데 어려움이 존재했다. 또한 본 연구에서는 보금자리 주택정책이 부동산시장에 미치는 영향을 아파트 매매가격에 한정하여 살펴 보았으나, 부동산 정책의 효과를 좀 더 다각도로 세밀하게 분석하기 위해서는 아파트 매매가격 뿐 아니라 아파트 거래량과 전세가격, 전세거래량 등을 함께 살펴보는 것이 필요할 것이다. 이와 같은 점들이 더욱 정밀하게 보완된다면 본 연구에서와 같은 실증분석 결과의 원인을 좀 더 다각도로 살펴 볼 수 있을 것이다.

앞으로 이를 보완한 후속연구들이 이루어진다면, 부동산 시장의 과열과 침체 시기마다 부동산 시장에 영향을 주기 위해 즉각적으로 정부 정책이 시행되고, 또 그 정책을 시행된 지 얼마 지나지 않아 수정하는 등의 정책의 비효율성을 줄일 수 있을 것이다. 또한 주거복지정책이 좀 더 정책 대상에 정확하게 영향을 줄 수 있도록 정책이 설계 되고 시행되는 데에 도움이 될 수 있을 것이다. 정확한 분석과 많은 연구를 통하여 정책이 의도하지 않은 계층에 영향을 주지 않고, 정책 대상의 주거복지를 안정시킬 수 있도록 신중하고 논리적인 정책 설계가 필요하다. 새 정부가 들

어설 때마다 단기적으로 설계되고 서둘러 시행되는 부동산 정책들은 국민에게 부동산 정책에 대한 신뢰를 떨어뜨리게 되고, 이러한 결과는 정책의 시행에 부정적인 결과를 초래하게 된다. 특히 주거 복지 정책의 경우 단기적인 정책의 효과를 보려고 하기 보다는 꾸준하게 정책시행에 대해 모니터링하고 수정 보완하는 작업이 필요하다.

또한 지금 일어나고 있는 부동산시장의 여러 모습들이 정책의 영향인지, 다른 경제적 요인에 의한 것인지도 그 원인과 결과를 명확하게 고찰하는 것이 필요하다. 따라서 이후에도 부동산 시장에 영향을 주는 각종 부동산 정책과 규제에 대하여 그 목적을 고찰하고 효과성을 실증적으로 분석해 보는 연구가 많이 이루어지는 것은 앞으로의 효과적인 부동산 정책의 수립에 많은 도움이 될 수 있을 것이다. 또한 그렇게 수립된 정책을 정책시행자가 효과에 대한 신뢰를 가지고 장기적으로 일관되게 추진하여 국민들의 정부의 부동산 정책에 대한 신뢰도를 제고하는 일도 부동산 시장과 효과적인 정부의 부동산 정책 시행을 위하여 매우 필요한 일이다.

참 고 문 헌

<단행본>

- 강교식, 신창득(2004), 『부동산 시장인가? 정부인가?』, 부연사
국토해양부(2009), 『보금자리주택 정책 개요』
국회 입법 조사처(2012), 『(19대 국회 전반기) 주요 입법·정책현안.1-3』
박재룡(2009), 『주택정책의 오해와 진실』, 삼성경제연구소
이영방 외 (2007), 『공인중개사 부동산학 개론』, 서울 : 북 이그잼

<학위논문>

- 김성윤(2011), “보금자리 주택 공급정책 관련 환경변화와 대응방안”, 서울 과학대학교 주택대학원 석사학위 논문
김주진(2008), “사회적 혼합이 거주자의 사회적 배제와 주변 주택 가격에 미치는 영향”, 서울대학교 대학원 박사학위 논문
우아영(2005), “임대주택의 혼합이 주택 가격에 미치는 영향”, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문
이주현(2011), “분양 임대 아파트 혼합 주거단지의 공간구성과 사회적 혼합- 하남 풍산지구와 시흥 능곡지구 비교 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위 논문

<연구논문>

- 김성연(2011), “저소득서민 주거안정시책 감사를 위한 실태분석- 보금자리 주택사업 및 주택 재개발 사업을 중심으로”, 감사원 감사연구원, 제 13호
김준형, 김성제 최막중(2005), “임대주택의 사회적 혼합의 장애요인과 해

소방안에 관한 연구, 「대한 국토 도시계획 학회지」 40권
(5), pp154

김태경 유보현(2005), “정부의 주택정책이 수도권 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구 ” 「경기개발연구원 논문집」 9호

박한상 정창무(2005), “주택가격에 내재된 동네효과 연구” 대한국토 도시
계획학회 「국토계획」 36(5) pp101~110

진미윤(2011), “보금자리 주택의 공급 특성과 무주택 저소득 가구를 위한
향후 주택정책 방향”, 「한국주거학회 논문집」 22권(2),
pp21-33

최인호외(2010), 보금자리 주택공급에 대한 현안 과제와 향후 발전 방안
「도시 정보지 」 342호 pp3-13

Meyer, Bruce D.(1994) " Natural and Quasi-Experiments in
Economics Journal of Business and Economics Statics, Vol 13. No2,
pp151-161

<신문·잡지 기타>

국토해양부

<http://www.molit.go.kr/portal.do>

보금자리주택정책 홈페이지

<https://portal.newsplus.go.kr>

LH홈페이지

<http://www.lh.or.kr>

국민은행 부동산 홈페이지

<http://nland.kbstar.com/>

서울시통계 자료실 홈페이지

www.seoul.go.kr

Abstract

Analysis of the Effectiveness of the Bogeumjari Housing Policy -focused on the price of surrounding area-

Min Jung, Kim

Department of Public Administration

The Graduate School

Seoul National University

This is a research of the analysis of the effectiveness of the "Bogeumjari Housing Policy" which is representative of the Lee Myung -bak administration's housing policy. The real-estate market has become a social and economic barometer, particularly for Korea. So it is important to analyze the effectiveness of the real estate policies and regulations.

The goal of the "Bogeumjari Housing Policy" is to get non-owners settled in places of their own. For verifying effectiveness of this policy which has the clear target group, the low-income bracket, this

research attempts to analysis effect on the changes in the price of real estate of surrounding area using Regression Analysis. In this research, real estate of surrounding area is classified as "high-priced apartments" or "low-priced apartments" to evaluate the effectiveness and side effects of the policy.

This research targeted at "Bogeumjari housing" districts which are located in Gangnam-gu and Seocho-gu. I used each monthly sale price data of "high-priced apartments" and "low-priced apartments" from the Kookmin Bank website, and data period is from 2009 to 2011. The announcement of the selection of "Bogeumjari district", the advanced reservation of "Bogeumjari district", and the prior approval of "Bogeumjari district" are also used as independent variables. And the dependent variable is price of the apartments in the surrounding area of "Bogeumjari district". For analysis of precise effect of the policy, many factors which is related to price of real estate are used control variable including variables which is represent characteristics of the region.

As a result of multiple regression analysis, the effect of the "Bogeumjari Housing Policy" is limited and there are side effects of the policy which caused stagnation of real estate. The reasons for this are listed below. "Bogeumjari Housing" has become speculation object for many of those in middle-income brackets and large-income brackets, not for homeless low-income brackets. and it is pushed for ordinary people rather than for public weal. And the regulation for this policy doesn't work well as expected.

There are positive effect of this policy surely. This paper shows that the importance of the setting target class who will be affected by the new policy. For maximizing the effect of the goal of the policy the way they were intended and minimizing the side effects of

the policy, it is necessary to do untiring research on the effectiveness of housing welfare policy and future policy issues.

**keywords : Real Estate Policy, Bogeumjari Housing Policy,
Apartment Price, Regression Analysis, Housing Welfare**

Student Number : 2010-22114